

UNIVERSIDADE FEDERAL DO ESPÍRITO SANTO
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA
MESTRADO EM GEOGRAFIA

RAFAEL GONRING

A REDEFINIÇÃO FUNCIONAL DO CENTRO DE VITÓRIA (ES)

Vitória, ES
Agosto de 2011

RAFAEL GONRING

A REDEFINIÇÃO FUNCIONAL DO CENTRO DE VITÓRIA (ES)

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Geografia, Universidade Federal do Espírito Santo, como requisito para a obtenção do título de mestre em Geografia.

Orientador: Prof. Dr. Carlos Teixeira de Campos Júnior.

Vitória, ES
Agosto de 2011

“REDEFINIÇÃO FUNCIONAL DO CENTRO DE VITÓRIA”

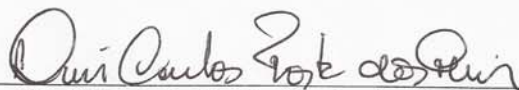
Rafael Gonring

Dissertação submetida ao Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade Federal do Espírito Santo como requisito parcial para a obtenção do título de Mestre em Geografia.

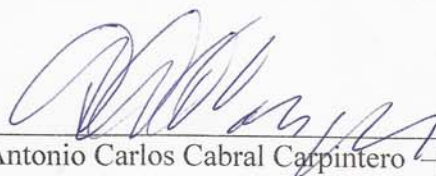
Aprovada em 17 de Agosto de 2011 por:



Prof. Dr. Carlos Teixeira de Campos Jr. – Orientador - UFES



Prof. Dr. Luis Carlos Tosta dos Reis – UFES



Prof. Dr. Antonio Carlos Cabral Carpintero – UNB

Dados Internacionais de Catalogação-na-publicação (CIP)
(Biblioteca Central da Universidade Federal do Espírito Santo, ES, Brasil)

G639r Gonring, Rafael, 1978-
A redefinição funcional do Centro de Vitória (ES) / Rafael
Gonring. – 2011.
131 f. : il.

Orientador: Carlos Teixeira de Campos Júnior.
Dissertação (Mestrado em Geografia) – Universidade Federal
do Espírito Santo, Centro de Ciências Humanas e Naturais.

1. Urbanização. 2. Descentralização administrativa.
3. Integração vertical. I. Campos Júnior, Carlos Teixeira de. II.
Universidade Federal do Espírito Santo. Centro de Ciências
Humanas e Naturais. III. Título.

CDU: 91

À Aline, por todo o amor.

À Arthur, por existir...

Agradecimentos

Agradeço de coração às pessoas que participaram dessa fase marcante de minha vida pessoal e profissional.

Ao professor e orientador Carlos Teixeira de Campos Júnior pelo incentivo durante o processo de orientação, além do aprendizado que me proporcionou nesse período e por acreditar na minha capacidade, confiando-me significativa liberdade para as reflexões que culminaram nesse estudo;

Ao professor Luiz Carlos Tosta dos Reis, pelas contribuições importantes realizadas na qualificação, além da disponibilidade e do auxílio também em momentos posteriores;

Aos demais professores do PPGG, em especial à Aurélia pela atenção constante;

À Izadora, pelo carinho e por ser a melhor secretária do mundo;

Aos colegas da primeira turma do mestrado, com quem pude conviver e trocar experiências;

Aos colegas da segunda turma, dos quais certamente me recordarei por muito tempo;

Registro, em especial, meus agradecimentos aos amigos dessa difícil caminhada. À Rosi Aliprandi, pela identificação, amizade, preocupação constante e apoio irrestrito. A Jonivane Tavares, pelo apoio e por uma amizade que já poderia existir desde os tempos de graduação na UFES. A Samir Machado, pela amizade e por contribuições que renderam muitos frutos no decorrer do mestrado. A Frederico Bortoloti pelo importante auxílio nas questões relacionadas à pesquisa de campo. À família da minha esposa, aos meus pais, irmãos e familiares, que compreenderam os muitos momentos de ausência para o desenvolvimento dessa pesquisa;

À minha esposa Aline pela paciência, estímulo e pelo amor, que definitivamente me sustentou nessa caminhada tão difícil;

À Deus pela força para continuar em momentos que imaginei que não suportaria;

À todos aqueles que de alguma forma contribuíram para o desenvolvimento deste trabalho.

*O espaço é o resultado de um matrimônio ou um encontro,
sagrado enquanto dura, entre a configuração territorial,
a paisagem e a sociedade.
(Milton Santos)*

Sumário

INTRODUÇÃO	13
CAPÍTULO I: A CENTRALIDADE E A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO	25
1.1. ASPECTOS DA CENTRALIDADE DE VITÓRIA: A GÊNESE E A SEGMENTAÇÃO DA ÁREA CENTRAL	25
CAPÍTULO II: A URBANIZAÇÃO DA CIDADE DO CAFÉ	35
2.1. A CONSTRUÇÃO DA CIDADE PELA DINÂMICA COMERCIAL DO CAFÉ: A EXPANSÃO DO SETOR EXPORTADOR CAFEIEIRO NO CENTRO DE VITÓRIA	35
2.2 A INFLUÊNCIA DO PORTO DE VITÓRIA NA CONFIGURAÇÃO DOS ESPAÇOS URBANOS DO CENTRO DA CIDADE	41
2.3. A VERTICALIZAÇÃO DAS CONSTRUÇÕES E A REPRODUÇÃO DO CAPITAL NO CENTRO DE VITÓRIA	46
CAPÍTULO III: A URBANIZAÇÃO DA CIDADE METROPOLITANA DA INDÚSTRIA	52
3.1 A CONSTRUÇÃO DA CIDADE METROPOLITANA PELA DINÂMICA DA INDÚSTRIA: A MUDANÇA DA ESTRUTURA PRODUTIVA CAPIXABA E O SURGIMENTO DA GRANDE INDÚSTRIA NO ESPÍRITO SANTO	52
3.2 O CRESCIMENTO TERRITORIAL E A EXPANSÃO URBANA DA ILHA DE VITÓRIA	61
3.3 A CONSTRUÇÃO CIVIL IMOBILIÁRIA: A VERTICALIZAÇÃO PRODUZINDO A DIFERENÇA EM DIREÇÃO À ÁREA NORTE DE VITÓRIA	68
CAPÍTULO IV: A LÓGICA DA CONSTRUÇÃO IMOBILIÁRIA	78
4.1 O PAPEL DA TERRA PARA A CONSTRUÇÃO IMOBILIÁRIA	78
4.2 A EXPANSÃO IMOBILIÁRIA RUMO AO NORTE E AS MUDANÇAS NO CENTRO DE VITÓRIA	81
CAPÍTULO V: A REDEFINIÇÃO DE FUNÇÕES NO CENTRO DE VITÓRIA	96
5.1 A DESCENTRALIZAÇÃO DAS FUNÇÕES URBANAS NA CIDADE DE VITÓRIA	96
5.2 ASPECTOS DAS FUNÇÕES ATUAIS DO CENTRO DE VITÓRIA	102
CONSIDERAÇÕES FINAIS	115
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	124

Lista de Figuras

FIGURA 1: CONVERGÊNCIA DE TRANSPORTES E A ÁREA CENTRAL	28
FIGURA 2: DESCENTRALIZAÇÃO E FORMAS ESPACIAIS DERIVADAS	33
FIGURA 3: ATERRO DA ESPLANADA CAPIXABA	45
FIGURA 4: LINHAS DE BONDE DE VITÓRIA E VILA VELHA EM 1945.....	62
FIGURA 5: ÁREAS QUE RECEBERAM INVESTIMENTOS MUNICIPAIS ENTRE 1959 E 1971.....	70
FIGURA 6: ORGANIZAÇÃO DO COMÉRCIO INFORMAL EM PONTOS	113
FIGURA 7: COMÉRCIO INFORMAL E RESTRIÇÃO DA ACESSIBILIDADE.....	113
FIGURA 8: COMÉRCIO INFORMAL ESPECIALIZADO EM PRODUTOS	114

Lista de Tabelas

FIGURA 1: CONVERGÊNCIA DE TRANSPORTES E A ÁREA CENTRAL	28
FIGURA 2: DESCENTRALIZAÇÃO E FORMAS ESPACIAIS DERIVADAS	33
FIGURA 3: ATERRO DA ESPLANADA CAPIXABA	45
FIGURA 4: LINHAS DE BONDE DE VITÓRIA E VILA VELHA EM 1945.....	62
FIGURA 5: ÁREAS QUE RECEBERAM INVESTIMENTOS MUNICIPAIS ENTRE 1959 E 1971.....	70
FIGURA 6: ORGANIZAÇÃO DO COMÉRCIO INFORMAL EM PONTOS	113
FIGURA 7: COMÉRCIO INFORMAL E RESTRIÇÃO DA ACESSIBILIDADE.....	113
FIGURA 8: COMÉRCIO INFORMAL ESPECIALIZADO EM PRODUTOS	114

Lista de Mapas

FIGURA 1: CONVERGÊNCIA DE TRANSPORTES E A ÁREA CENTRAL	28
FIGURA 2: DESCENTRALIZAÇÃO E FORMAS ESPACIAIS DERIVADAS	33
FIGURA 3: ATERRO DA ESPLANADA CAPIXABA	45
FIGURA 4: LINHAS DE BONDE DE VITÓRIA E VILA VELHA EM 1945.....	62
FIGURA 5: ÁREAS QUE RECEBERAM INVESTIMENTOS MUNICIPAIS ENTRE 1959 E 1971.....	70
FIGURA 6: ORGANIZAÇÃO DO COMÉRCIO INFORMAL EM PONTOS	113
FIGURA 7: COMÉRCIO INFORMAL E RESTRIÇÃO DA ACESSIBILIDADE.....	113
FIGURA 8: COMÉRCIO INFORMAL ESPECIALIZADO EM PRODUTOS	114

Lista de Gráficos

GRÁFICO 1: NÚMERO DE EDIFÍCIOS CONSTRUÍDOS (COMERCIAIS E RESIDENCIAIS) COM MAIS DE 5 PAVIMENTOS POR BAIRROS DOS MUNICÍPIOS DA RMGV, ENTRE 1990 E 2000.	76
GRÁFICO 2: NÚMERO DE ESTABELECIMENTOS VAREJISTAS NO MUNICÍPIO DE VITÓRIA, POR REGIÃO ADMINISTRATIVA EM 1999.	89
GRÁFICO 3: LANÇAMENTOS IMOBILIÁRIOS* POR BAIRRO NA GRANDE VITÓRIA DE JUNHO A NOVEMBRO DE 2010.	111

Lista de Siglas

PMV – Prefeitura Municipal de Vitória

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística

IJSN – Instituto Jones dos Santos Neves

CBD – Central Business District (Distrito Central de Negócios)

SIG – Sistema de Informações Geográficas

DEE – Departamento Estadual de Estatística

BNH – Banco Nacional da Habitação

GERCA – Grupo Executivo de Racionalização Econômica do Estado do Espírito Santo

FUNRES – Fundo de Recuperação Econômica do Estado do Espírito Santo

CVRD – Companhia Vale do Rio Doce

EFVM – Estrada de Ferro Vitória a Minas

COMDUSA – Companhia de Melhoramentos e Desenvolvimento Urbano

IBC – Instituto Brasileiro do Café

UFES – Universidade Federal do Espírito Santo

IPES – Instituto de Pesquisa do Espírito Santo

RMGV – Região Metropolitana da Grande Vitória

PC – Polícia Civil

SEDU – Secretaria de Estado da Educação

SESA - Secretaria de Estado da Saúde

SESP - Secretaria de Estado da Segurança Pública e Defesa Social

SEAHD - Secretaria de Estado de Assistência e Direitos Humanos

SECT - Secretaria de Estado de Ciência e Tecnologia

SEDES - Secretaria de Estado e Desenvolvimento

SESPORT - Secretaria de Estado de Esportes

SETUR - Secretaria de Estado de Turismo

SETOP - Secretaria de Estado dos Transportes e Obras Públicas

SECULT - Secretaria Estadual de Cultura

CMN – Conselho Monetário Nacional

BCB – Banco Central do Brasil

SEBRAE – Serviço Brasileiro de Apoio às Micro e Pequenas Empresas

SINDUSCON-ES – Sindicato da Indústria da Construção Civil do Espírito Santo

Resumo

A partir da análise do processo de urbanização e construção da cidade de Vitória (ES), focalizado desde a década de 1950, o estudo aborda a redefinição de funções no Centro de Vitória, a qual vem culminando em mudanças nesta área até os dias atuais. O trabalho investiga o papel que o Centro teve em diferentes momentos da evolução da cidade, primeiramente com a influência da economia baseada na exportação de café pelo Porto de Vitória, quando o fenômeno espacial da centralidade contribuiu para qualificar essa região como núcleo polarizador da aglomeração urbana. Em um segundo momento, houve a influência da economia ligada à atividade industrial, que resultou na expansão da cidade a partir do processo de industrialização voltado ao comércio exterior. Seguindo a tendência de descentralização das funções urbanas, a Capital atingiu seu desenvolvimento mais expressivo por meio da atuação da construção civil imobiliária, responsável pela evolução urbana da cidade principalmente a partir do processo de verticalização das construções. O estudo demonstra também como o crescimento imobiliário em direção à área norte da cidade torna-se importante para compreender as mudanças no Centro de Vitória a partir de alterações significativas em funções relacionadas ao setor terciário desse espaço central: a estrutura político-administrativa do poder público, o setor de serviços, o setor comercial varejista e o setor financeiro. Para cumprir os objetivos propostos, o trabalho desenvolve-se com base na pesquisa bibliográfica sobre a cidade e em um estudo de campo realizado no seu núcleo central. Os resultados obtidos demonstram a perda de importância do Centro de Vitória em detrimento das novas centralidades que vêm se desenvolvendo na Capital e em outros espaços da área metropolitana, além de uma redefinição funcional cujo alcance reflete-se na mudança de perfil do núcleo central, o qual precisa adequar-se aos imperativos do desenvolvimento urbano atual.

Palavras-chave: Urbanização. Descentralização. Funções Urbanas. Verticalização

Abstract

From the analysis of urbanization and construction of the city of Vitoria (ES), initiated in the 1950s, the study addresses the redefinition of functions in Victoria's Downtown, which has culminated in changes in this area until the present day. The work examines the role that the Downtown had at different times of the evolution of the city, primarily through the influence of the economy based on coffee exports through the Port of Victoria, when the phenomenon of spatial centrality contributed to classify this region as the core polarization of urban agglomeration. In a second step, there was the influence of the economy related to industrial activity, which resulted in the expansion of the city from the industrialization process oriented to foreign trade. Following the trend of decentralization of urban functions, the Capital has reached its most impressive development through the performance of real estate construction, responsible for urban development of the city mainly from the process of vertical constructions. The study also shows how the real estate growth toward the area north of the city becomes important to understand changes in the Victoria's downtown from significant changes in functions related to the tertiary sector of the central space: the political-administrative structure of public power, the service sector, the retail trade sector and the financial sector. To meet the objectives proposed, the work is developed based on literature research about the city and in a field study conducted at its core. The results demonstrate the decreasing importance of the Downtown for Victory at the expense of new centers that are developing in the capital and in other areas of the metropolitan area, and a reset function whose scope is reflected in the changing profile of the core, which needs to be adequate for the needs of current urban development.

Keywords: Urbanization. Decentralization. Urban Functions. Vertical Growth.

INTRODUÇÃO

Em geral, os estudos sobre a capital do Espírito Santo enfatizam a importância econômica do seu porto na evolução da cidade e no desenvolvimento do Estado. Um exemplo dessa orientação encontra-se no trabalho de Siqueira: “(...) o Porto de Vitória cresceu face ao movimento econômico do Estado e que contribuiu para a evolução social, econômica e política do mesmo, modificando o próprio espaço ocupado pela cidade” (SIQUEIRA, 1994:25).

Independentemente da importância do porto, a cidade revela-se um espaço complexo, constituído pela soma de fatores diversos. Ela é, de fato, a grande “vitrine” das transformações advindas das variadas atividades socioeconômicas localizadas no espaço urbano, dentre as quais a dinâmica portuária pode ser um dos elementos (no caso de uma cidade litorânea). Nessa perspectiva, a construção da cidade é considerada algo inerente ao processo de acumulação capitalista, sendo resultado do trabalho da sociedade em cada momento da sua história. Carlos define bem essa perspectiva:

O entendimento da cidade deve ser feito tendo como pano de fundo a sociedade urbana em processo de constituição, portanto, em movimento. Significa, na perspectiva geográfica, pensar a cidade a partir da espacialidade das relações sociais em sua natureza social e histórica (CARLOS, 2009:90).

No entanto, o meio urbano pode ser entendido como o resultado de interações bem mais complexas, existentes entre os seus diversos atores sociais. David Harvey, por exemplo, discorre a respeito dos conflitos que estão relacionados com a produção e o uso do ambiente construído, o qual compreende a totalidade das estruturas físicas, como casas, ruas, fábricas, escritórios, sistemas de esgotos, parques, equipamentos culturais e educacionais, dentre outros elementos. Para Harvey, “a sociedade capitalista precisa, por necessidade, criar uma paisagem física – uma massa de recursos físicos construídos pelo homem à sua própria imagem, apropriada, em linhas gerais, às finalidades da produção e do consumo” (HARVEY, 1982:6). Assim, é possível notar que o capital engendra todo o processo de produção da cidade ao interferir, sobretudo, na esfera social e econômica da dinâmica urbana, não conseguindo, entretanto, evitar conflitos inerentes a esse processo.

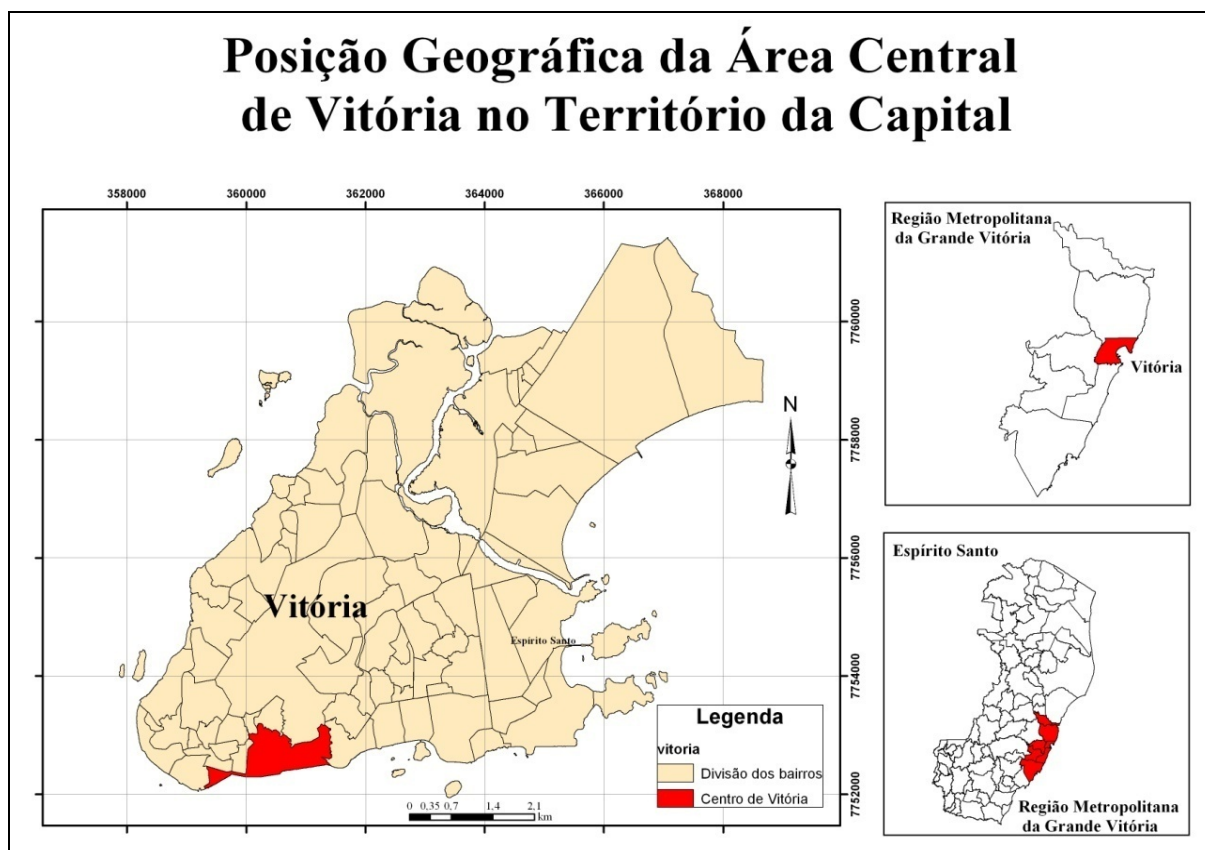
Ainda neste contexto, David Harvey distingue, de um lado, as várias facções do capital que buscam extrair, cada uma a seu modo, suas respectivas remunerações a partir dos elementos

relacionados à produção do ambiente construído e, de outro lado, a força de trabalho que utiliza o ambiente construído como um meio de consumo e como um meio de sua própria reprodução. Segundo o autor, dentre tais facções encontra-se a representada pelos interesses da construção, a qual procura obter ganhos através de novas construções realizadas no meio urbano. Harvey afirma ainda que “o ambiente construído pode ser dividido em elementos de *capital fixo* a serem utilizados na produção (fábricas, rodovias, ferrovias, etc.) e em elementos de um *fundo de consumo* a serem utilizados no consumo (casas, ruas, parques, passeios, etc.)” (HARVEY, 1982:7). Assim, uma forma de entender o ambiente urbano é imaginá-lo como resultado do jogo de forças inseridas em seu processo contínuo de produção e apropriação do ambiente construído.

Neste caso específico, busca-se o entendimento de Vitória a partir das transformações pelas quais passou ao longo de sua evolução enquanto produto social, historicamente datado de tempos em tempos. As ações dos homens foram as mais variadas e atenderam a interesses que se modificaram conforme a posição assumida pela Capital no contexto do desenvolvimento do Espírito Santo ao longo do tempo. Pode-se, por exemplo, acompanhar boa parte do processo de desenvolvimento espacial urbano de Vitória através dos aterros – tanto os da área insular quanto os da porção continental – que foram realizados, sucessivamente, pelas administrações públicas da cidade em diferentes momentos. Algumas áreas aterradas, logo que produzidas, foram rapidamente incorporadas ao cotidiano da Capital, seja na forma de espaço destinado à moradia ou a alguma atividade comercial ou mesmo do setor de serviços que fosse significativa para a cidade. Na sequência deste trabalho, o segundo e terceiro capítulos evidenciam algumas dessas transformações realizadas no espaço geográfico da cidade, bem como demonstram o uso funcional que essas áreas acrescidas passaram a ter dentro da dinâmica urbana da capital capixaba.

No caso específico de Vitória, não houve crescimento originado diretamente do setor produtivo relacionado à atividade da indústria de transformação que pudesse explicar a formação da cidade até os anos da década 1960. O crescimento se deu mediante a sua dinâmica comercial, em especial o comércio exportador proporcionado pelo Porto de Vitória, o qual foi bastante favorecido pela posição geográfica da cidade. Cícero Moraes aponta como fundamental a localização geográfica da cidade e, especialmente, de seu porto natural como fator imprescindível para o progresso da capital do Estado. E vai mais além, ao se referir ao Porto de Vitória “como o motivo da fundação da cidade e a razão de seu desenvolvimento”

(MORAES, 1974:195), lembrando como a ótima posição geográfica sempre beneficiou a Capital em detrimento das demais cidades litorâneas capixabas.



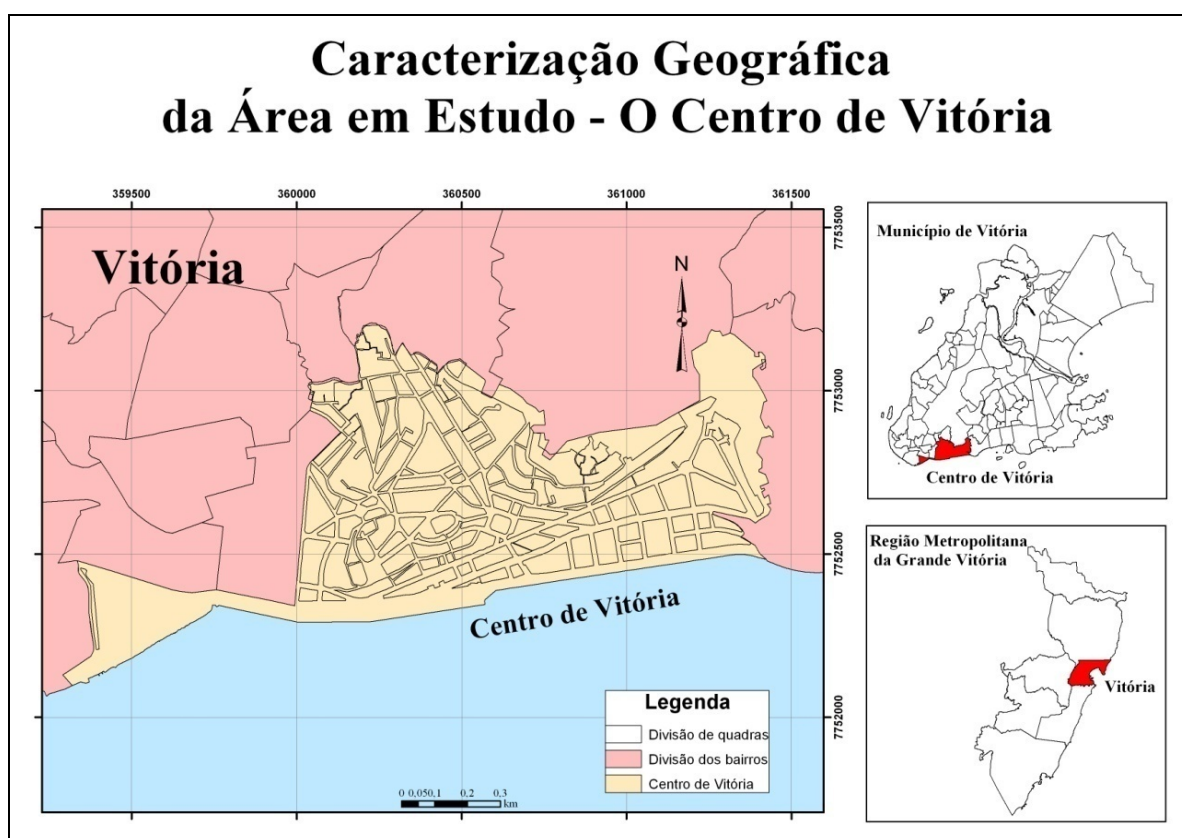
Mapa 1: Posição geográfica do Centro de Vitória.

Fonte: Base Cartográfica PMV/IBGE 2010 – Organização: Rafael Gonring

A partir desse contexto, pretende-se, com este estudo, entender como alguns fatores contribuíram para que o Centro da Cidade de Vitória sofresse mudanças significativas especialmente nas últimas décadas do século XX, levando-o a um relativo esvaziamento que chega mesmo a ser rotulado como a “decadência” desta área. De forma geral, o novo panorama demonstra que as elites se transferiram para os bairros das praias a leste e nordeste da cidade (novas áreas aterradas da ilha e a parte continental), seguidas pelos equipamentos urbanos e pelos ramos do comércio e de serviços que acompanharam essa tendência. O ramo da construção imobiliária participou desse processo, direcionando suas atividades para fora do Centro. A Capital passou por um processo de descentralização das atividades urbanas e, a partir desse momento, o Centro da Cidade passou a sofrer as consequências dessas mudanças

e a enfrentar a concorrência das novas centralidades que foram se constituindo na aglomeração urbana da Capital.

Em razão do exposto, pretendemos compreender o que aconteceu com o Centro de Vitória – anteriormente o espaço mais dinâmico da cidade – para que passasse a perder importância relativa para os novos espaços que foram se criando. Trata-se de uma investigação a respeito do entendimento da dinâmica da cidade, mas com o foco nas transformações do seu Centro. Dito de outra maneira, a ideia é compreender como o Centro se comportou no contexto das novas alternativas econômicas geradas pelo crescimento industrial, o qual colocou o Estado em outro patamar de relacionamento no cenário nacional e internacional, com uma importante participação da elite local nesse processo. Como será exposto neste trabalho, durante o período identificado como da “Cidade do Café” o Centro de Vitória possuiu uma importância destacada na rede urbana estadual. Posteriormente, no período da “Metrópole da Indústria”, com a tendência de maior aproximação entre as cidades, o Centro de Vitória passou então a ter uma importância menor. Esses aspectos serão tratados, respectivamente, no segundo e terceiro capítulos desse trabalho.



Mapa 2: Caracterização geográfica da área de estudo.

Fonte: Base Cartográfica PMV/IBGE 2010 – Organização: Rafael Gonring

A partir do que foi mencionado, este trabalho tem por objetivo principal investigar o processo de urbanização da cidade de Vitória, no intuito de, verificando o movimento de redefinição funcional do seu Centro, compreender as transformações que marcaram este espaço central até os dias atuais. Para tanto, a atividade da construção civil imobiliária surge como uma referência importante na investigação da problemática proposta, devido ao fato de ser uma das formas mais relevantes encontradas pelo capital para se valorizar nos dias de hoje nas cidades, e que vem marcando o desenvolvimento urbano da maior parte da região metropolitana do Estado.

Assim, com base nessas considerações, o que explicaria a redefinição de funções do Centro de Vitória? Acreditamos que diante das mudanças que vinham alterando a realidade da Capital, o Centro de Vitória foi se adaptando aos novos condicionantes da urbanização da cidade. O envolvimento crescente de Vitória no desenvolvimento do Espírito Santo – anteriormente como uma cidade comercial que se reproduzia em função do café e, posteriormente, transformando-se numa metrópole industrial – tornou-a atraente às atividades imobiliárias. Recentemente, essa cidade tornou-se cobiçada em outra dimensão por conta da sua inserção no circuito do mercado imobiliário nacional, criando novas possibilidades de valorização do capital por meio dessa produção. Nesta perspectiva, admite-se que os espaços do Centro de Vitória não estariam adequados às novas alternativas encontradas pelo capital para se valorizar por meio da atividade industrial e da construção civil.

Na situação em foco, acreditamos que o desenvolvimento imobiliário no sentido leste-nordeste da cidade seja fundamental para compreender as mudanças no Centro de Vitória. Tal crescimento seria identificado, de forma mais precisa, a partir de alterações significativas em funções pertencentes às esferas importantes do setor terciário desse espaço central: a estrutura político-administrativa do poder público, o setor de serviços, o setor comercial varejista e o setor financeiro. Estes segmentos expandiram-se para os novos espaços produzidos em Vitória, aproximando-se das parcelas da população de maior poder aquisitivo e classe média, aumentando, assim, a movimentação de capital e o consumo nesses novos espaços.

Seguindo este raciocínio, a Praia do Canto, situada na porção nordeste da ilha de Vitória, aparece como um bom exemplo da forte ligação entre a atividade imobiliária e o processo de transferência de funções urbanas ocorrido na cidade. Uma destas funções seria a atividade comercial, de acordo com Reis:

O significado do processo de descentralização em direção à Praia do Canto sobre o Centro de Vitória é bastante distinto (...) a expressão da atividade comercial na Praia do Canto está, desde sua gênese, intrinsecamente associada com o mercado imobiliário, através do lançamento de centros comerciais planejados que promoveram a expansão da atividade comercial voltada para um consumidor de mais alta renda da capital (REIS, 2007:106).

Entendemos que o capital tende a buscar constantemente novas formas de valorização, encontrando no meio urbano um ambiente propício às suas possíveis mudanças e adaptações no atendimento aos propósitos da sua lógica. Acreditamos que o capital deixou registros e imprimiu transformações em Vitória em momentos específicos, como manifestações das atividades produtivas relacionadas direta ou indiretamente à *agricultura*, à *indústria* e à *construção*. Partindo dessa premissa, acreditamos que, inicialmente voltado à atividade comercial, baseada quase que exclusivamente na produção agrícola do café, o capital imprimiu na cidade uma determinada urbanização, concentrada principalmente no seu Centro. Posteriormente, esse capital encontrou perspectiva de se valorizar por meio da atividade industrial e, nesse momento, a urbanização ganhou outra feição, alargando-se principalmente em termos territoriais. Quando a construção imobiliária surgiu como nova alternativa de valorização, a urbanização da cidade passou, então, a apresentar outro padrão. Assim, com base nesse raciocínio, este trabalho visa compreender como o Centro de Vitória reagiu às transformações ocorridas nessas fases da evolução urbana da cidade.

No que diz respeito ao referencial teórico, este estudo baseia-se principalmente em obras relativas à geografia urbana e à produção do espaço geográfico no Brasil. Desse conjunto, busca-se o embasamento teórico necessário ao desenvolvimento da pesquisa, uma vez que a leitura aprofundada dessa bibliografia fornece subsídios para a definição de um quadro teórico condizente com a problemática do estudo. Assim, dentre outras contribuições, destacam-se as de Maria Adélia de Souza (1994), Ana Fani Alessandri Carlos (2009) e David Harvey (1982) como referências importantes para as reflexões deste estudo. Este trabalho também se caracteriza pela utilização expressiva de conhecimentos relativos aos estudos locais, de autores bem familiarizados com a história e o processo de desenvolvimento da cidade de Vitória.

Por fim, a pesquisa assume como outro direcionamento teórico e analítico os pressupostos da *Economia política da Cidade*, na perspectiva de Milton Santos, e as considerações sobre a *Área Central* e seus processos espaciais correlatos, na ótica de Roberto Lobato Corrêa. Entendemos que a articulação entre essas duas linhas de reflexão sobre o espaço urbano

permite, de um lado, o desenvolvimento de uma análise do Centro de Vitória a partir da produção do espaço e, de outro, a utilização de alguns atributos do conceito de Área Central como forma de delimitar e compreender melhor o objeto de estudo. As considerações de Milton Santos estão presentes ainda nesta introdução, enquanto as contribuições de Roberto Lobato Corrêa serão desenvolvidas no primeiro capítulo deste estudo.

O estudo do espaço urbano pode ser realizado a partir da *Economia Política*, como sugere Milton Santos em seu trabalho “Por uma Economia Política da Cidade: o Caso de São Paulo”. De acordo com esta perspectiva, uma cidade pode ser entendida a partir da sua produção, das suas condições de realização e das suas consequências diversas. Dessa forma, a contribuição da economia política pode ser de grande relevância aos estudos geográficos pelo fato de considerar a dimensão espacial na esfera da análise:

A economia política não pode prescindir do dado espacial. O espaço pode ser definido como o resultado de uma interação permanente entre, de um lado, o trabalho acumulado, na forma de infraestruturas e máquinas que se superpõem à natureza e, de outro lado, o trabalho presente, distribuído sobre essas formas provenientes do passado. O *trabalho morto*, sobre o qual se exerce o *trabalho vivo*, é a configuração geográfica e os dois, juntos, constituem, exatamente, o espaço geográfico (SANTOS, 2009:111).

A expressão principal do espaço geográfico urbano é a cidade, que atualmente está cada vez mais inserida no processo global de produção capitalista. O crescimento do espaço geográfico da cidade está relacionado ao fenômeno da urbanização, o qual influencia, por sua vez, toda a dinâmica existente neste território. Milton Santos argumenta que, para um melhor entendimento da produção global que ocorre na cidade, é necessário considerar a Economia Política e as suas ramificações mais importantes: a Economia Política da Urbanização e a Economia Política da Cidade:

Uma coisa é a economia política da urbanização, que levaria em conta uma divisão social do trabalho, que dá, com a divisão territorial do trabalho, a repartição dos instrumentos de trabalho, do emprego e dos homens na superfície de um país. A economia política da cidade seria outra coisa diferente, porque seria a forma como a cidade, ela própria, se organiza, em face da produção e como os diversos atores da vida urbana encontram seu lugar, em cada momento, dentro da cidade (SANTOS, 2009:114).

O autor ressalta que, embora se diferenciem do ponto de vista analítico, essas duas vertentes da economia política são inseparáveis, porque a urbanização é um fenômeno social, econômico, político e espacial, sendo dependente da distribuição dos instrumentos de trabalho e dos fatores de produção, fato que constituiria uma relação de causa e efeito recíprocos entre a cidade, como ela se organiza materialmente, e a urbanização, como ela se faz (SANTOS,

2009:114). Embora as cidades apresentem pontos em comum, como a concentração da produção e da população, cada qual possui uma complexidade que está relacionada às características inerentes à sua dinâmica urbana. Isso permite que estudos locais sejam uma boa alternativa para se compreender as diferentes formas de manifestação do fenômeno urbano. No entanto, Milton Santos, embora reconheça a importância de tais estudos, argumenta sobre o perigo da massificação de tais formas de análise em detrimento de uma visão geral das cidades, uma vez que “(...) à proporção que nos aprofundamos em detalhes ou aspectos, nos tornamos menos capazes de entender este detalhe ou aspecto, já que não dispomos da noção do todo. Também aqui não se entendem as partes sem o entendimento do todo, e esse entendimento do todo urbano passa, hoje, pela economia política” (SANTOS, 2009:115).

Milton Santos acredita que a economia política seja o mais apropriado método para o estudo da urbanização, uma vez que o espaço produtivo propriamente dito é cada vez mais a cidade, onde as quantidades produzidas e as populações humanas mais se concentram, além da concentração também das novas condições de tecnologia, das ciências e da organização (SANTOS, 2009:115). Dessa forma, o autor eleva a economia política a um patamar de grande importância para os estudos relacionados ao espaço urbano e à sua dinâmica atual.

Com base nesses argumentos, o presente trabalho assume como quadro teórico geral a Economia Política da Urbanização, uma vez que se vale do estudo do processo de urbanização de Vitória para compreender as transformações ocorridas no Centro da Cidade. Por outro lado, por tratar-se da pesquisa de uma parte específica da cidade, acreditamos que os pressupostos da Economia Política da Cidade, enunciados por Milton Santos, atendam de maneira mais adequada ao estudo sobre o Centro de Vitória:

Uma *economia política da cidade* deve associar o conhecimento dos efeitos da divisão do trabalho sobre as condições locais do mercado – tomado em todos os seus aspectos – de modo a permitir a compreensão do que significam o espaço construído e suas características, como dados concretos da realização social e econômica e, também, como uma realidade em transformação (SANTOS, 2009:123).

A partir da perspectiva da Economia Política da Cidade, o estudo do espaço construído do Centro de Vitória considera a produção do espaço realizada nos períodos históricos destacados neste trabalho. Trata-se de considerar as estratégias dos atores sociais envolvidos no processo de desenvolvimento urbano que, direta ou indiretamente, impactaram o Centro da

Cidade, tanto espacialmente quanto em relação às suas funções urbanas. A esse respeito, Milton Santos afirma:

Toda análise urbana, para ser válida, deve apoiar-se em categorias que levem em conta, ao mesmo tempo, a generalidade das situações e a especificidade do caso que se deseja abordar. Julgamos que um instrumento adequado pode ser obtido através, de um lado, do estudo das funções urbanas e sua redistribuição, em um dado momento, como resultado da divisão social do trabalho e da divisão territorial do trabalho e, de outro lado, do reconhecimento das condições pré-existentes, que incluem o espaço construído (SANTOS, 2009:121).

O autor ressalta ainda que tais condições pré-existentes são heranças de situações passadas, isto é, formas que resultam de pretéritas divisões do trabalho. Estas, por sua vez, vão sendo substituídas por novas divisões do trabalho, as quais redistribuem funções sobre o território e modificam as combinações que caracterizam cada lugar, o que exige um novo arranjo espacial (SANTOS, 2009: 121).

A proposta desta pesquisa é justamente investigar o arranjo espacial do Centro de Vitória, para compreender a sua redefinição funcional em cada um dos períodos destacados neste trabalho, procurando entender as transformações que marcaram esse espaço geográfico e que deram origem às suas características atuais.

Para tanto, os conhecimentos sobre *processos espaciais* e *formas espaciais* mostram-se úteis, pois com base neles acreditamos ser possível investigar de forma mais adequada o espaço da cidade. De acordo com Corrêa, esses elementos possuem uma importância fundamental, pois “a grande cidade capitalista é o lugar privilegiado de ocorrência de uma série de processos sociais, entre os quais a acumulação de capital e a reprodução social têm importância básica. Esses processos criam funções e formas espaciais, ou seja, criam atividades e suas materializações, cuja distribuição espacial constitui a própria organização espacial urbana.” (CORRÊA, 1989:36). Ressalta-se que outras contribuições importantes desse autor encontram-se no primeiro capítulo dessa pesquisa.

Como a discussão a que se propõe este trabalho baseia-se na tentativa de compreensão de um determinado espaço, justifica-se o desenvolvimento de conclusões adequadas a respeito de sua existência e funcionalidade. Assim, a relevância deste estudo reside na importância do Centro de Vitória como referencial das transformações que vêm marcando a Capital não só espacialmente, mas também no âmbito socioeconômico e, de forma consistente, no imaginário da população local.

A relevância científica reside na proposição de reflexões que poderão contribuir para o enriquecimento bibliográfico de pesquisas relacionadas à capital Vitória, uma vez que se procura abordar questões importantes no que tange à compreensão da redefinição de funções do Centro de Vitória. Dessa forma, o Centro constitui-se em importante referencial para estudos, pois como área de grande importância para a cidade, historicamente sofreu várias intervenções sob a égide do progresso.

Portanto, deseja-se por meio desta pesquisa adicionar mais uma contribuição aos estudos sobre a cidade de Vitória e, especialmente, sobre a sua Área Central. Uma vez que outros trabalhos acadêmicos vão dando suas contribuições – mediante outros enfoques – sobre o Centro de Vitória, a presente pesquisa visa estudá-lo a partir da transformação e produção do espaço urbano.

Acreditamos que a evolução da cidade de Vitória seja, antes de tudo, fruto do processo histórico pelo qual qualquer espaço geográfico está sujeito, independentemente da sua escala de grandeza ou grau de complexidade. Daí a importância dos conhecimentos sobre a cidade previamente registrados nos trabalhos de outros autores, os quais servem para auxiliar o processo investigativo deste estudo. Dessa forma, busca-se averiguar as mudanças no contexto do espaço geográfico das áreas em destaque.

Para tanto, a metodologia utilizada engloba duas etapas que se complementam ao final do processo. A etapa teórica ou referencial baseia-se nas considerações teóricas que norteiam as investigações do presente estudo. A etapa empírica, por sua vez, se constitui na soma da pesquisa bibliográfica – mais ampla por abranger o espaço de toda a cidade de Vitória – com a atividade de campo, mais específica por abranger apenas o espaço referente ao Centro da Cidade.

A primeira etapa consiste numa revisão bibliográfica dos trabalhos de estudiosos que versam sobre o processo de urbanização e a produção do espaço urbano. Os trabalhos desses autores auxiliam na construção do referencial teórico, uma vez que indicam os caminhos para verificar como se deu a produção econômica e, conseqüentemente, a produção do ambiente construído e suas mudanças na cidade, em especial no Centro de Vitória.

A segunda etapa do trabalho constitui-se na pesquisa “concreta”, na investigação sobre o caso real da cidade de Vitória especialmente através de sua economia política, ou seja, de suas fases importantes e seus respectivos atributos principais: as relações da economia baseada na

exportação do café com a cidade, as relações da industrialização com a cidade e as relações da construção civil imobiliária com a cidade. Por isso, os procedimentos relativos a essa etapa precisam ser bem detalhados, uma vez que a mesma se divide em duas outras fases distintas.

A pesquisa bibliográfica, além da literatura específica, não dispensou o cuidadoso processo de coleta de informações e dados, como relatórios e documentos em arquivos de bibliotecas, documentos oficiais de instituições públicas e privadas, estatísticas e imagens. A análise desse material originou as informações da maior parte da presente pesquisa, que diz respeito ao conteúdo do primeiro, segundo, terceiro e quarto capítulos, além de parte considerável do último capítulo.

Em relação ao Centro da Cidade, a pesquisa realizada diretamente nessa área constituiu-se em quatro incursões a campo, cujo espaço físico foi percorrido a pé em diferentes dias da semana. As atividades realizadas basearam-se no critério de identificação visual e mapeamento dos estabelecimentos previamente escolhidos, além de breve comunicação interpessoal destinada a dirimir as dúvidas que, porventura, viessem a surgir em relação a alguns casos. As atividades de campo foram realizadas nas seguintes datas: segunda-feira (04), terça-feira (12), quarta-feira (20) e quinta-feira (28), todas no mês de abril de 2011. Também foram realizados, nesses dias, registros fotográficos de determinadas atividades existentes no espaço de algumas vias públicas da área em questão. Esta pesquisa de campo originou especificamente o item 5.2 do quinto capítulo, cujo conteúdo procura expor um panorama atual das funções destacadas no Centro da Cidade.

Com base nos procedimentos realizados nas duas etapas, as informações geradas foram dispostas por meio do texto dissertativo, de tabelas, gráficos e mapas que objetivam facilitar a visualização dos resultados obtidos, de fundamental importância para a compreensão das reflexões e contribuições relativas ao presente estudo. Assim, entendemos que a metodologia considera o movimento entre a referência teórica, que aponta o caminho para a pesquisa empírica e a própria investigação dessa dimensão empírica, que por sua vez também recorre diversas vezes à referência teórica para ser esclarecida.

Conforme o propósito da pesquisa, estabelecemos cinco objetivos específicos, cada qual correspondente a um capítulo. Embora o início de cada capítulo exponha o conteúdo subsequente, demonstramos previamente e de forma concisa suas perspectivas.

No primeiro, a ideia é descrever a importância que o Centro de Vitória adquiriu com o processo de centralização urbana, responsável pelo aumento de sua importância para a cidade. O segundo objetivo específico visa demonstrar a produção da cidade de Vitória mediante a importância da comercialização do café e seus desdobramentos socioespaciais no Centro de Vitória. O terceiro capítulo tem por objetivo estudar a transformação de Vitória em cidade metropolitana em um período de influência da atividade industrial, analisando o crescimento urbano rumo às porções leste, nordeste e norte da cidade. O quarto capítulo discute a lógica da construção da cidade a partir da apropriação e produção imobiliária dos espaços em Vitória, enfatizando como este fenômeno contribuiu com o processo de redefinição funcional do Centro da Cidade. Por fim, o quinto e último capítulo tem por objetivo averiguar as mudanças desencadeadas nesse espaço pelo fenômeno da descentralização, as quais culminaram na redefinição de funções importantes do Centro da Cidade.

CAPÍTULO I: A CENTRALIDADE E A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO

1.1. Aspectos da centralidade de Vitória: a gênese e a segmentação da Área Central

Neste primeiro capítulo, a intenção é esclarecer as características dos processos espaciais da centralização e da descentralização, verificando até que ponto a cidade de Vitória vem se desenvolvendo a partir desses fenômenos e, por outro lado, procurando identificar as especificidades de seu desenvolvimento urbano.

Acreditamos que, no caso de Vitória, o fator primordial para a evolução do Centro da Cidade tenha sido o processo espacial da *centralização*, cuja forma espacial correspondente seria a *Área Central*. Assim, este estudo propõe a utilização desses conceitos com o intuito de balizar o estudo sobre área em destaque. Para tanto, nos embasamos nas considerações de Roberto Lobato Corrêa a respeito dos conceitos de Centralização e Área Central para melhor compreensão da realidade urbana em questão. Em seu trabalho “O Espaço Urbano”, Corrêa define as características da Área Central:

De fato, a Área Central constitui-se no foco principal não apenas da cidade, mas também de sua hinterlândia. Nela concentram-se as principais atividades comerciais, de serviços, da gestão pública e privada, e os terminais de transportes inter-regionais e intra-urbanos. Ela se destaca na paisagem da cidade pela sua verticalização (CORRÊA, 1989:38).

Cada cidade possui especificidades que permeiam sua evolução no decorrer do tempo e que são responsáveis pela paisagem urbana do presente, bem como pelos elementos e funções que constituem a dinâmica do espaço urbano. Roberto Lobato Corrêa discorre sobre a gênese da Área Central, enfatizando que com a Revolução Industrial as ligações da cidade com o mundo exterior se ampliaram, principalmente devido ao papel das ferrovias como principal meio de transporte inter-regional. O autor afirma que “a localização dos terminais ferroviários dentro das grandes cidades fez-se o mais próximo possível um do outro e próximos ainda, quando foi o caso, do terminal marítimo. Isto garantia diminuição dos custos de transbordo”. Sendo assim, os terminais atraem atividades voltadas para o mundo exterior à cidade (comércio

atacadista, depósitos, escritórios e indústrias), significando a diminuição de custos e o surgimento de uma maior acessibilidade dentro da cidade (CORRÊA, 1989:39).

No caso de Vitória, esse mundo externo possui abrangência ampliada, partindo da escala internacional – já que se trata de uma cidade portuária onde o comércio exterior possui grande relevância – passando pela escala nacional, centrada nas conexões existentes com outras regiões do país. Por outro lado, as relações entre esta cidade e os demais municípios que a circundam são de grande importância para o Centro de Vitória. Esses municípios, devido ao desenvolvimento de suas economias, passaram a direcionar a Vitória os efeitos socioeconômicos de tal crescimento, como a demanda por serviços portuários (até então existentes apenas no centro da Capital) e também a demanda por comércio atacadista e depósitos, serviços auxiliares e atividades terciárias que se concentravam principalmente no Centro da Cidade. Sobre tais serviços, comuns a todas as nascentes áreas centrais metropolitanas do Brasil, Roberto Lobato Corrêa, em seu trabalho “Trajetórias Geográficas”, discorre:

Estas atividades criavam enorme mercado de trabalho na área, fazendo com que estas se transformassem também no foco de transportes intra-urbanos. A emergente Área Central passou a desfrutar, assim, da máxima acessibilidade dentro do espaço urbano. Esta acessibilidade foi responsável pelos mais elevados valores da terra urbana que aí se encontram, o que levou a uma competição pelo uso da terra. Nesta competição saíram vitoriosas aquelas atividades que podiam transformar acessibilidade em lucro, suportando pagar o auto valor da terra. Entre estas atividades estão o comércio varejista em expansão, ponto final do processo de distribuição da crescente produção industrial, e novos serviços cuja área de mercado era todo o espaço urbano ou a hinterlândia da cidade (CORRÊA, 2001:124).

Assim, evidencia-se como o processo de centralização ocorrido no Centro da Cidade fez com que a capital capixaba assumisse um papel importante no que diz respeito ao desenvolvimento da aglomeração urbana, sendo igualmente importante para os municípios vizinhos e para a tendência de integração e desenvolvimento dos mesmos. Isto gerou relativo crescimento socioeconômico e reflexos na configuração urbana da região:

A evolução da ocupação do espaço urbano seguiu um modelo monocêntrico onde todas as áreas ocupadas ‘levitavam’ em torno das atividades terciárias desenvolvidas no centro da ilha de Vitória. A partir desse modelo, foi-se constituindo um contínuo urbano, através da conurbação de parte dos territórios de Vitória, Vila Velha, Cariacica e Serra, situando-se, ao redor, áreas urbanas periféricas (...) (IJSN, 1985: 9).

Roberto Lobato Corrêa, ainda referindo-se às características da Área Central, afirma também que “a concentração de atividades nesta área representa, pois, a maximização de externalidades, seja de acessibilidade, seja de aglomeração” (CORRÊA, 2001:124). Nesse momento, faz-se necessário explicitar bem o que seriam tais externalidades atuando sobre o

Centro de Vitória. Segundo Carlos Nelson Ferreira dos Santos, “chamam-se externalidades os fatores sobrepostos a um terreno urbano e que são capazes de motivar sua ocupação” (SANTOS, 1990:28). Assim, a concentração das atividades no Centro de Vitória influenciou decisivamente a ocupação e valorização do solo urbano da Capital em um dado momento. Isto pode ser confirmado, ainda, nas palavras de Santos:

As externalidades da mesma natureza se atraem, ou seja, existe uma tendência de se acumularem todas as benfeitorias em determinados sítios, deixando os outros desprovidos. Quanto maior o número de externalidades positivas, mais cara é a ocupação de uma área, bairro ou rua e mais exclusivo é o seu acesso. *Acessibilidade* é a capacidade de consumir externalidades positivas. Apenas as classes mais elevadas em nossa sociedade têm acessibilidade plena aos melhores pontos da cidade (SANTOS, 1990:29).

As palavras de ambos os autores vêm ratificar, portanto, a importância que o Centro de Vitória manteve por décadas como pólo Central do aglomerado urbano que viria mais tarde a constituir a Região Metropolitana da Grande Vitória, mediante sua valorização e especialização nos diversos serviços urbanos prestados à população.

No entanto, com o intuito de estabelecer uma melhor compreensão do papel do Centro de Vitória enquanto Área Central, especialmente a partir da década de 1950, o presente estudo se apóia nas considerações de Roberto Lobato Corrêa sobre este conceito, segundo o qual é necessário entender sua segmentação em duas áreas: o núcleo central (*core* ou CBD) e a zona periférica do centro (*frame* ou zona de obsolescência). No caso de Vitória, essa classificação se faz útil por servir de base para comparar as transformações que ocorreram nessa área a partir do final do século XX. Tais transformações, que são abordadas em outra parte desta pesquisa, revelam que atualmente a área em estudo apresenta diferenças em relação ao perfil clássico de Área Central.

Na figura 1, o autor apresenta a localização dos dois setores em uma cidade hipotética, correlacionando-os com os transportes inter-regionais e intraurbanos.

- b) Ampla escala vertical. O núcleo central com a maior concentração vertical, facilmente distinguível na paisagem urbana. A presença de edifícios de escritórios, juntos uns dos outros, viabiliza as ligações interpessoais vinculadas aos negócios.
- c) Limitada escala horizontal. Em oposição à característica anterior, o núcleo central é limitado em termos de extensão, sendo, via de regra, passível de ser percorrido a pé.
- d) Limitado crescimento horizontal. Sua expansão se faz, sobretudo, por uma mais acentuada verticalização, demolindo-se prédios mais antigos, que são substituídos por outros mais elevados. Esta característica está associada às anteriores.
- e) Concentração diurna, durante as horas de trabalho, da população, sobretudo de pedestres. Por não constituir área residencial, apresenta-se deserta à noite.
- f) Foco de transportes intraurbanos. É o ponto de convergência do tráfego urbano e, em muitos casos, o ponto de baldeação para bairros situados ao longo de diferentes direções.
- g) Área de decisões. No núcleo central localizam-se as sedes sociais ou escritórios regionais das principais empresas que atuam na cidade e em sua região de influência. O Estado tem aí muitas de suas instituições. É assim o ponto focal da gestão do território (HORWOOD; BOYCE, 1959 apud CORRÊA, 1989:42).

O Centro de Vitória encaixa-se na grande maioria dos pontos destacados acima, correspondendo à maior parte das características descritas no período de tempo proposto pela classificação acima e, por isso, podendo ser considerado como um exemplo de *núcleo central*. A exceção se faz, em parte, devido ao último aspecto relacionado, que diz respeito à sua classificação como centro de decisões. Isto porque, como este estudo mostrará em outro momento, com o advento do processo de descentralização das funções urbanas, várias sedes e escritórios de empresas, bem como algumas instituições públicas e órgãos administrativos, deslocaram-se para outras áreas da cidade, diminuindo relativamente a participação do núcleo central como espaço de gestão do território.

A *zona periférica do centro*, por sua vez, se constitui numa área em torno do núcleo central. De acordo com Corrêa, suas principais características na segunda metade do século XX são:

- a) Uso semi-intensivo do solo. As atividades que aí se encontram são, sobretudo, o comércio atacadista, a armazenagem e as indústrias leves; há terrenos abandonados, transformados, em muitos casos, em estacionamentos. Essas atividades estão fortemente vinculadas às do núcleo central e a toda cidade, beneficiando-se da acessibilidade que o conjunto da Área Central desfruta.
- b) Ampla escala horizontal. As atividades aí localizadas ocupam prédios baixos, sendo fortemente consumidoras de espaço: por isso a zona periférica do centro estende-se por ampla área, o que é possível pelo fato de o preço da terra ser aí menos elevado que o do núcleo central.
- c) Limitado crescimento horizontal. Seu crescimento restrito deve-se, primeiramente, ao fato de que muitas das novas empresas e atividades, criadas recentemente, já não precisarem mais desta localização, instalando-se em outros lugares. Em segundo lugar, outras atividades abandonam a área em busca de terrenos mais amplos e baratos, ao mesmo tempo em que poucas são aquelas que se instalam na zona periférica do centro.
- d) Área residencial de baixo *status* social. A zona periférica do Centro apresenta um amplo setor residencial caracterizado por residências populares e de baixa classe média, muitas delas deterioradas, como os cortiços, onde reside parcela da população que trabalha na área; por isso, possui comércio varejista e serviços para essa população. Esse setor da Área Central constitui-se, por outro lado, no principal foco da política de renovação urbana. Esta consiste, sobretudo, na substituição de prédios residenciais deteriorados por novos edifícios de apartamentos. Concomitantemente verifica-se a substituição do conteúdo social, isto é, saem os pobres e entra a classe média.
- e) Foco de transportes inter-regionais. A área constitui-se no mais importante foco de circulação inter-regional, aí se localizando os terminais ferroviários e rodoviários, justificando a presença de numerosos depósitos, garagens e hotéis baratos. Quando se trata de cidade portuária, aí se localiza extensa zona de cais, armazéns e atividades conexas. Associado a estas atividades, mas não exclusivamente, aparece um subsetor mal-afamado de diversões (CORRÊA, 1989:43).

No caso da Área Central da cidade de Vitória, a parte do território que corresponde à zona periférica do Centro apresenta a maioria das características acima descritas, fato que a

credencia a tal classificação. Esse espaço compreende as atuais áreas da Vila Rubim, do Parque Moscoso e seu entorno, e parte da Ilha do Príncipe, nas proximidades da área aterrada onde hoje se localiza a rodoviária da cidade. Os elementos presentes nesses espaços contribuem significativamente para a caracterização dessa área como a “zona periférica do centro” e para a dinâmica urbana do Centro de Vitória, em especial no período de tempo proposto por Corrêa. Vale ressaltar ainda que, pela classificação oficial da prefeitura de Vitória, essas áreas são consideradas bairros limítrofes ao bairro Centro, cuja área em termos territoriais coincide bastante com a área do núcleo central.

No que tange especificamente à Área Central da cidade brasileira, Roberto Lobato Corrêa ressaltava a rica variedade de situações que variam de acordo com o estado e a região a ser pesquisada, além de apontar temas e questionamentos para futuros estudos (CORRÊA, 1989:44). Dentre os pontos levantados pelo autor, destaca-se aquele que serve de embasamento à temática deste trabalho e que, direta ou indiretamente, indica o caminho a seguir:

(...) Um ponto relevante para investigação é o da redefinição funcional e social do núcleo central de muitas cidades. Trata-se de sua transformação em local de comércio e serviços, em muitos casos aqueles do circuito inferior, para uma população pobre. Redefinição esta que, em muitos casos, tem sido influenciada pela descentralização administrativa, envolvendo o investimento oriundo de recursos públicos escassos, a valorização fundiária e os interesses de firmas empreiteiras e dos promotores imobiliários (CORRÊA, 1989:45).

A Área Central de Vitória também vem sofrendo o outro processo espacial mais comum às regiões metropolitanas em formação: a *descentralização*. Trata-se de um fenômeno que, necessariamente, precisa ser precedido pela centralização e tende a atingir o auge com o crescimento da área metropolitana, causando as chamadas *deseconomias de aglomeração*. Roberto Lobato Corrêa enumera alguns exemplos dessas *deseconomias*, que podem ser entendidas como o processo inverso da valorização econômica:

- 1) Aumento constante do valor da terra, impostos e aluguéis, que afetam certas atividades que perdem a capacidade de se manterem localizadas na Área Central.
- 2) Congestionamento e alto custo do sistema de transportes e comunicações, fatores que seriam responsáveis por dificultar e onerar as interações entre firmas.
- 3) Dificuldade para obtenção de espaço para expansão.
- 4) Restrições legais que implicariam na ausência de controle do espaço.

- 5) Ausência ou perda das amenidades que afetam as atividades e a população de alto *status* ou pressões contra determinados tipos de uso depreciativo da terra (CORRÊA, 2001:125).

A maior parte desses fatores é facilmente identificada no Centro de Vitória. Guardadas as devidas proporções – principalmente em comparação aos centros de metrópoles como São Paulo e Rio de Janeiro – a cidade de Vitória parece encaixar-se bem no processo de descentralização, apresentando aquilo que Colby, citado por Corrêa, classificou como “atração por parte das áreas não centrais”. Segundo o autor, essa atração aparece através de características que, em parte, se opõem àquelas existentes na Área Central, como terras não-ocupadas a baixo preço e impostos, infraestrutura implantada, facilidades de transportes, qualidades atrativas do sítio (topografia, drenagem) e amenidades físicas e sociais (COLBY, 1933 apud CORRÊA, 2001:125-126). Esse fenômeno pode, em parte, ser constatado no trecho de um importante estudo de planejamento urbano, realizado em meados da década de 1980, em Vitória:

Acentua-se o processo de redução do crescimento da Área Central, decorrente da falta de espaço para expansão, e de outros fatores que de maneira direta ou indireta contribuem para a transferência das atividades de comércio mais nobres e dos grandes centros comerciais para a região da Praia do Canto, concentrando na área da Enseada do Suá as atividades institucionais (IJSN, 1985:22).

A capital do Espírito Santo apresenta a maioria dessas características, além da tendência ao crescimento urbano espacial e demográfico, ponto comum em qualquer cidade na qual a descentralização esteja em curso. Assim, Roberto Lobato Corrêa resume, de forma concisa, a influência do processo de descentralização sobre uma cidade ou áreas centrais das regiões metropolitanas:

A descentralização aparece como um processo especial associado às deseconomias de aglomeração da Área Central, ao crescimento demográfico e espacial da cidade, inserindo-se no processo de acumulação de capital. De certa forma repete o fenômeno da centralização tornando a organização espacial da cidade mais complexa, com o aparecimento de subcentros comerciais e áreas industriais não-centrais (CORRÊA, 2001:129).

Na hipotética figura 2, Roberto Lobato Corrêa apresenta em linhas gerais as formas espaciais normalmente provenientes do processo de descentralização. Vale ressaltar, no entanto, que a existência ou predominância de determinadas formas espaciais em uma região depende das especificidades inerentes à mesma. Assim, as áreas centrais possuem tanto pontos em comum quanto diferenças entre si no que tange à manifestação das chamadas formas espaciais derivadas.

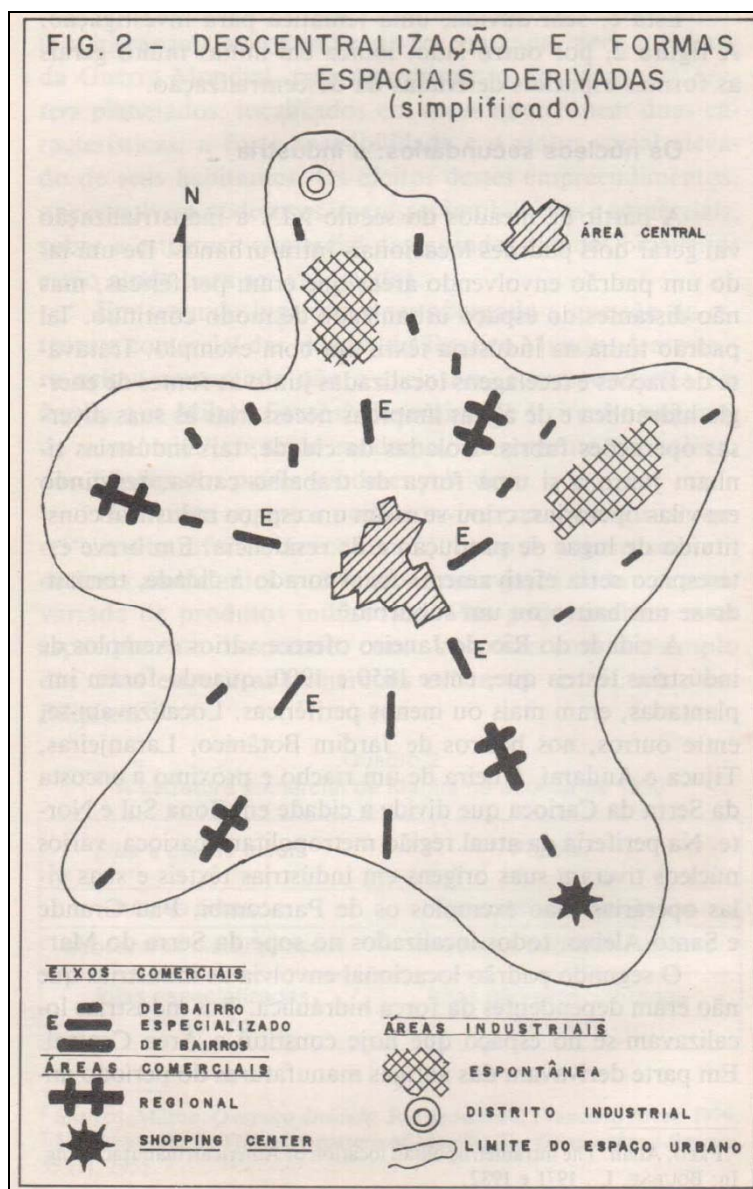


Figura 2: Descentralização e formas espaciais derivadas
 Fonte: CORRÊA, 1989:54.

Portanto, em linhas gerais, entende-se que o processo espacial da centralização atuou sobre o Centro de Vitória, desempenhando papel importante no crescimento da cidade e na ampliação das relações internas do incipiente aglomerado urbano capixaba. No entanto, é o processo de descentralização de algumas atividades urbanas que vem se tornando fator crucial para o Centro de Vitória, uma vez que vem promovendo mudanças significativas no perfil dessa área, alterando seu espaço geográfico e adicionando novos elementos à sua dinâmica urbana.

Assim, para compreender melhor essas mudanças, acreditamos na importância de se conhecer as transformações espaciais pelas quais a capital passou em dois períodos distintos de sua

evolução: num primeiro momento, através da urbanização gerada pela dinâmica comercial do café, a qual abarcou o *núcleo central* da cidade. Posteriormente, num segundo momento, por meio da urbanização gerada pela dinâmica da indústria, a qual culminou na caracterização da *zona periférica do centro*, em um contexto de constituição da futura região metropolitana.

CAPÍTULO II: A URBANIZAÇÃO DA CIDADE DO CAFÉ

2.1. A construção da cidade pela dinâmica comercial do café: a expansão do setor exportador cafeeiro no Centro de Vitória

Este capítulo estrutura-se com o objetivo de demonstrar a importância da comercialização do café sobre o desenvolvimento urbano na ilha de Vitória, em particular o Centro da Cidade. A ideia é entender como a cidade foi sendo construída através da dinâmica comercial do café, que ocorreu a partir do crescimento da exportação desse produto na Capital. Para isso, busca-se compreender a atuação determinante do porto de Vitória nessa atividade comercial e na configuração dos espaços do Centro da Cidade, bem como investigar os interesses, as estratégias e os diferentes atores sociais envolvidos na construção da cidade. Por fim, pretende-se analisar o papel do processo de verticalização das construções na reprodução do capital e na formação do mercado imobiliário do Centro de Vitória.

Neste período da dinâmica de comercialização do café, o Centro já se constituía no polo comercial e de decisões da cidade, fortemente influenciado pela presença do Porto de Vitória e suas funções relacionadas principalmente à exportação do café. Essa dinâmica comercial demandou toda uma infraestrutura e imprimiu marcas a esse espaço central no período destacado.

O desenvolvimento do setor comercial da cidade de Vitória – principalmente aquele ligado à exportação – não teria ocorrido se não fosse pela importância que a cafeicultura atingiu na economia do Espírito Santo no final do século XIX e, gradativamente, através dos decênios do século XX.

Da mesma forma, seria difícil entender tal desenvolvimento sem a participação fundamental do Porto de Vitória nesse processo, cuja trajetória avançou por décadas, desde sua criação até o término da construção, como atestam os trabalhos de Lisboa (1922:169) e Siqueira (1995:106).

Na realidade, foi justamente a atuação do Porto de Vitória diante da dinâmica cafeeira que começou a dar ao Espírito Santo condições para o seu desenvolvimento socioeconômico e sua

consequente expansão urbana. O Centro de Vitória acabou por ser a área mais afetada pelas transformações provenientes dos impactos gerados pelo escoamento do café, os quais também tiveram reflexos no restante da cidade. As exportações desse produto, realizadas por Vitória, foram paulatinamente criando atividades de suporte a este escoamento, que acabaram por beneficiar também o comércio da Capital.

Assim, o crescimento do setor exportador cafeeiro de Vitória é importante no que se refere à compreensão das transformações diversas que passaram a ocorrer na cidade – então já consolidada como a principal praça comercial do Estado – e sobre como essas mudanças estão intimamente ligadas à evolução econômica alavancada pelo Porto de Vitória, que possibilitou o fortalecimento de uma elite exportadora capixaba, especializada principalmente na comercialização do café.

Entre os anos de 1924 e 1928, quando da administração de Florentino Avidos à frente do governo estadual, esse governante procurou ampliar a base de apoio à comercialização do café, através da realização de obras que visavam facilitar sua dinâmica. Para isso, construiu armazéns, promoveu melhorias nas vias de transporte e complementou os planos para a construção do Porto de Vitória (AVIDOS, 1927:67). Essas obras garantiram-lhe respeito por parte da sociedade:

Sem detrimento de sua vigorosa imagem de administrador do Estado do Espírito Santo, Florentino Avidos também ficou conhecido como grande prefeito de Vitória, decorrente do excepcional número de obras, edificações e melhoramentos de todos os tipos que proporcionou a Vitória, por entender que a capital de um Estado é seu natural centro de decisões e atrações (CALIXTE, 1999:67).

Essas iniciativas de Florentino Avidos, aliadas a mudanças políticas importantes de seu governo, garantiram uma maior abrangência do Estado sobre a sociedade em seus variados âmbitos. Politicamente, fortaleceram-se as relações de poder de tradicionais famílias de cafeicultores, que encontraram em Florentino Avidos o grande administrador para fomentar os seus interesses como cafeicultores. Sobre este fato atesta Bittencourt:

De tudo isso, podemos deduzir que o Governo Avidos enquadra-se bem dentro dos anseios da elite capixaba. Governando em um período em que se dilatava a fronteira agrícola e ocorria um dos momentos favoráveis da cafeicultura, não se interessa Avidos pelas tentativas de reforma de base econômica iniciada por governos anteriores (BITTENCOURT, 1982:134).

De fato, Florentino Avidos constituiu-se no grande facilitador das políticas que faziam da cafeicultura e, principalmente, da dinâmica comercial-exportadora de Vitória os pilares centrais da economia estadual. Uma prova desta conduta foi sua postura conservadora

enquanto presidente do Estado, ao não prosseguir com a orientação de diversificação da economia iniciada pelos governos anteriores. Sobre isso, Bittencourt assinala ainda que “o fracasso desses empreendimentos o incitaria a não enveredar por esse caminho, preferindo realizar um governo marcado pelas grandes obras urbanas ou infraestruturais à economia tropical de exportação, transferindo ainda à esfera privada os empreendimentos industriais que por sua operacionalidade despertassem interesse dos capitalistas” (BITTENCOURT, 1982:135).

Por capitalistas devemos entender os próprios empresários do ramo comercial-exportador de Vitória, na época os únicos, além da elite política, com capital suficiente para investir em outros setores como, por exemplo, a criação de indústrias. Tal constatação baseia-se nas estatísticas do período após 1920, que demonstram claramente a situação econômica do Estado perante a supremacia da monocultura cafeeira.

Na década de 1920 o Espírito Santo ascende ao terceiro lugar na produção nacional, ficando o café, como já vinha ocorrendo, responsável pela quase totalidade dos recursos para a manutenção do aparelho governamental e serviços oficiais. E por extensão, podemos ainda firmar, do comércio e da própria indústria nascente, cujo estado de sobrevivência só podia ser mantido com recursos oriundos do café (BITTENCOURT, 1982:120).

Um indicativo da importância desses exportadores pode ser encontrado no desenvolvimento do setor comercial-exportador de Vitória. Este desenvolvimento se confirma pelos índices crescentes que o café atingiu na pauta de exportações do Porto de Vitória no período entre 1922 e 1930. Na Tabela 1 nota-se que, apesar de um declínio no ano de 1924, a recuperação se deu no ano seguinte e representou, na realidade, o início de um crescimento significativo da exportação do café capixaba – uma diferença de 30% em cinco anos – que coincide justamente com o auge das grandes casas comerciais de Vitória, as quais dominavam mais de 90% das exportações de café daquele período:

Tabela 1: Produção do café capixaba exportado pelo Estado e pelo Porto de Vitória de 1922 a 1930 – Exportação de sacas de 60 Kg

ANOS	TOTAL EXPORTADO PELO PORTO	% DA EXPORTAÇÃO DO PORTO	TOTAL EXPORTADO PELO ESTADO
1922	596.224	59%	1.016.211
1923	624.804	58%	1.071.875
1924	692.965	54%	1.280.846
1925	701.375	57%	1.220.063
1926	729.604	59%	1.240.434
1927	884.117	65%	1.368.218
1928	804.971	67%	1.208.094
1929	946.498	76%	1.238.837
1930	1.169.294	87%	1.345.665

Fonte: Secretaria da Fazenda. Estatística de Exportação, Victória, 1935 apud SIQUEIRA, 1995:90.

Também é nítida a participação do Porto de Vitória na dinâmica comercial da cidade no decorrer da década de 1920, absorvendo a maior parte da exportação do café produzido pelo Espírito Santo e evidenciando, assim, a forte relação daquele com o desenvolvimento econômico ligado à atividade comercial de exportação.

Nesse mesmo período, pode-se comprovar a supremacia do café como principal produto de exportação do Estado, em detrimento de outras culturas agrícolas. A Tabela 2 demonstra como essa produção era captada pelo Porto de Vitória, o responsável direto pelo aquecimento da economia exportadora da capital. Nota-se a indiscutível supremacia do café na pauta de exportações, na medida em que os demais produtos, mesmo conjuntamente, sequer atingiram 1% da exportação geral em determinados anos.

Tabela 2: Exportação geral do porto de Vitória de 1922 a 1930

ANO	CAFÉ	OUTROS	TOTAL
1922	98,2	1,8	100%
1923	98,4	1,6	100%
1924	98,8	1,2	100%
1925	98,7	1,3	100%
1926	98,8	1,2	100%
1927	98,6	1,4	100%
1928	99,1	0,9	100%
1929	99,4	0,6	100%
1930	99,2	0,8	100%
MÉDIA ANUAL	98,8	1,2	100%

Fonte: Secretaria da Fazenda. Estatística de Exportação, Victória, 1935 apud SIQUEIRA, 1995:89.

A elite comercial capixaba também demonstrou sua influência no desenvolvimento urbano de Vitória. Esta importância reside na transformação operada no espaço da cidade, que pode ser percebida mais nitidamente a partir de 1930, com o nascimento de uma cidade moderna, em substituição à estrutura urbanística colonial existente até então. Vasconcellos define esta nova realidade da capital do Estado:

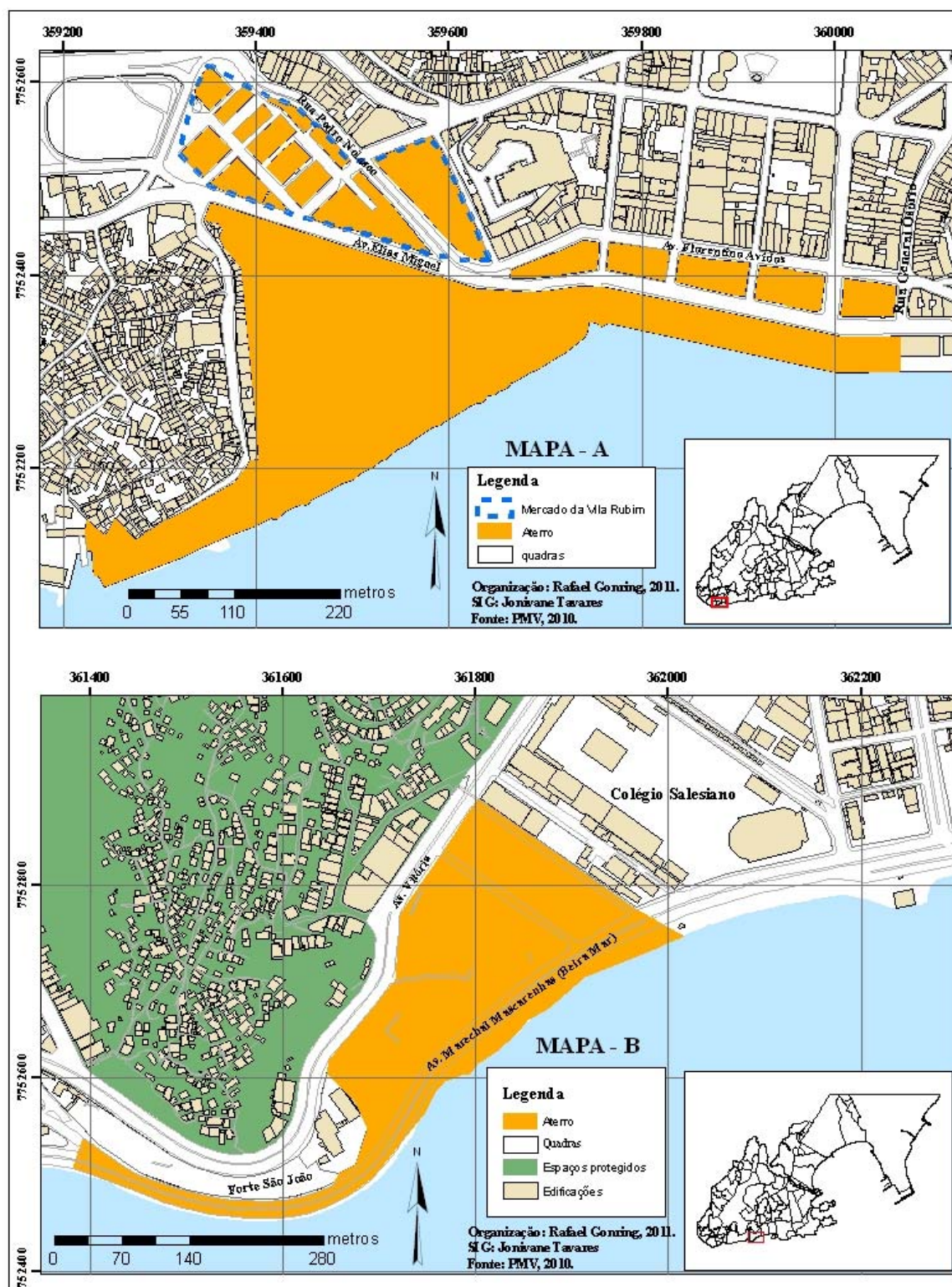
Era a cidade-presépio. Construída durante a República dos Coronéis, era o produto da visão de mundo destes atores (...) (...) Na visão destes homens, a cidade também seria limpa de seu passado sem glória, da escravidão que acomodou os velhos que não trabalhavam. A cidade do progresso seria outra. Estes eram homens empreendedores (VASCONCELLOS, 1993:36).

Novamente, Florentino Avidos mostrou-se decisivo para a constituição dessa nova realidade urbana, realizando o programa de obras públicas que foi a base das modificações projetadas pela elite capixaba, com a qual compartilhava dos mesmos ideais. Foi à frente da administração do governo estadual que Avidos mudou a fisionomia da ilha de Vitória, inclusive iniciando a conexão da cidade com o continente, no município de Vila Velha, através da construção da ponte metálica – a ponte Florentino Avidos – também conhecida como “Cinco Pontes” (AVIDOS, 1927:13).

Dessa forma, pode-se entender que a relação entre o desenvolvimento comercial-exportador de Vitória e a cafeicultura do Espírito Santo evidenciava-se através da importância de seu porto como escoador de mercadorias e captador de divisas para a cidade. Coube à elite comercial capixaba importante papel na organização do espaço, mediante sua influência no governo Florentino Avidos, que por sua vez realizava obras com vistas a preservar a dinâmica da exportação do café como o grande pilar da economia estadual.

Exemplos concretos dessa influência foram os aterros realizados na cidade durante esta administração, notadamente em áreas importantes para a comercialização do café que era escoado pelo porto: “Florentino Avidos (1924-1928) fez dois aterros. O primeiro ocorreu nas imediações da antiga Rua do Comércio, hoje Florentino Avidos, no trecho entre a Rua General Osório e o Mercado da Vila Rubim, conquistando do mar aproximadamente quatro quarteirões. Próximo ao clube Saldanha da Gama, no Forte São João, fez o segundo aterro, abrindo caminho para a futura Av. Beira Mar. Compreendeu a área que vai do Forte São João ao Colégio Salesiano, alargando-se até a Avenida Vitória” (CAMPOS JÚNIOR, 2002:62). No Mapa 3, pode-se visualizar essas áreas de aterros em duas porções do território da Capital.

ÁREAS ATERRADAS NO PERÍODO DO CAFÉ



Mapa 3: Áreas aterradas no período mais expressivo da exportação do café na cidade.

Tais intervenções constituem-se numa prova da relação entre a dinâmica comercial cafeeira e a transformação física da cidade, uma vez que se identifica a produção do espaço urbano que foi apropriado e utilizado em prol do desenvolvimento econômico da capital capixaba.

Assim, a partir do que foi exposto, evidencia-se a influência da dinâmica da exportação do café na apropriação dos espaços que ficaram restritos ao Centro da Cidade. Nessa área realizaram-se, por décadas, as transações comerciais que sustentaram a economia de Vitória e de praticamente todo o Estado, e que deixaram na capital as marcas da importância da comercialização do café até os dias atuais.

2.2 A influência do Porto de Vitória na configuração dos espaços urbanos do Centro da Cidade

Embora o Centro de Vitória tenha começado a sentir os efeitos, a partir de 1950, da movimentação de outros produtos através de seu porto (em especial, a exportação do minério de ferro), o café continuou a ser uma mercadoria de referência para o comércio exterior capixaba, mesmo tendo uma participação de menor destaque em função da relativa diversificação da pauta de exportações do Porto de Vitória. Na realidade, tal diversificação foi positiva por ter consolidado a função comercial-exportadora da capital, sendo muito importante para o desenvolvimento urbano de Vitória nas décadas de 1950 e 1960, e também por ter contribuído de forma relevante para a centralidade que o Centro de Vitória passou a exercer nessas duas décadas.

Tabela 3: Participação percentual na exportação dos cinco produtos principais

ANOS	Minério/Ferro		Café		Madeira		Cacau		Berilo	
	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%
	peso	valor	peso	valor	peso	valor	peso	valor	peso	valor
1954	95,7	24,2	3,5	68,8	0,3	0,6	0,2	5,7	0,0	0,3
1955	96,3	38,7	2,7	55,4	0,4	1,1	0,1	3,5	0,0	0,3
1956	93,4	42,9	2,6	46,0	0,2	0,6	0,1	2,5	0,0	0,6
1957	97,0	55,1	1,7	37,0	0,1	0,5	0,1	3,4	0,1	0,9
1958	96,2	50,2	3,3	45,0	0,1	0,6	0,2	3,2	0,0	0,7
1959	97,3	55,2	2,1	38,5	0,2	1,0	0,1	3,1	0,1	1,3
1960	97,6	65,8	1,8	30,0	0,2	1,1	0,0	0,6	0,1	1,5
1961	97,9	70,3	1,5	22,4	0,2	1,7	0,9	3,4	0,1	1,4
1962	98,5	78,0	1,0	16,2	0,2	2,3	0,1	1,9	0,1	1,2
1963	97,7	72,4	1,1	20,8	0,2	2,5	0,0	1,7	0,0	0,6
1964	97,2	68,3	0,8	20,7	0,2	2,3	0,0	0,8	0,0	0,1
1965	97,0	63,0	0,7	18,2	0,2	4,2	0,1	1,6	0,1	0,2

Fonte: Intercâmbio comercial D. E. E – Espírito Santo apud ARAÚJO FILHO, 1974:120.

Na tabela 3, pode-se notar que a supremacia do minério de ferro na pauta de exportações, em crescimento gradual, consolidou-se efetivamente a partir da década de 1960, quando as porcentagens sobre o valor deste produto passaram a atingir níveis bastante altos em relação ao café. Entretanto, a comercialização do café para o Centro da Cidade continuou sendo importante, mesmo com a relativa perda de espaço na pauta de exportações. Embora a participação do café em peso e valor tenha diminuído, de acordo com Siqueira, a participação desse produto possuía um valor mercantil bem mais elevado que o do minério de ferro. Um bom exemplo é que, aos preços de 1965, a tonelada do café custava aproximadamente 40 vezes uma tonelada de minério (SIQUEIRA, 1994: 94).

Assim, temos motivos para acreditar que, mesmo sem liderar a pauta do comércio exterior de Vitória no final da década de 1950, o café manteve-se como produto importante na dinâmica comercial do Centro da Cidade, uma vez que sua atividade comercial foi responsável por “manter a centralidade no Centro”, diferentemente do minério de ferro que, como será abordado em outro momento deste estudo, foi responsável por “deslocar as funções urbanas para fora do Centro”. Outro fato relevante diz respeito à importância da comercialização do café, a qual está diretamente relacionada à ligação da Capital com o interior produtivo do Espírito Santo, pois o café fortalecia os laços da cidade com o interior, enquanto o minério de ferro, por outro lado, negava o território estadual, construindo seus vínculos a partir de Vitória com o exterior:

Quanto a esses dois produtos, o café caracterizava-se como eminentemente do Espírito Santo, e o minério de ferro exclusivamente do quadrilátero ferrífero de

Minas Gerais. O que vale dizer que, mesmo superado pelo minério no movimento de exportação exterior do porto, o café permanecia como principal produto de exportação do Espírito Santo e o maior gerador de sua renda interna (SIQUEIRA, 1994:94).

O Centro de Vitória absorvia a parte mais significativa dessa renda gerada pela dinâmica cafeeira. Mesmo com a queda gradativa dos preços do café se iniciando ainda na década de 1950, os reflexos socioeconômicos desse produto na Capital avançaram até a década de 1960. Segundo Campos Júnior, este foi um período de crescimento da cidade, tanto em termos espaciais quanto em relação ao aspecto populacional decorrente das dificuldades verificadas na estrutura produtiva estadual:

A maior taxa geométrica média de crescimento populacional ocorrida em Vitória naquela época se deu durante a década de 50, indicando 5,3% a.a. Taxa esta menor que a verificada no conjunto da Grande Vitória, que foi da ordem de 6% a.a. Vitória teve aumentada, tanto sua mancha urbana (em 1940 era de 280 ha e em 1960 de 410 ha) quanto sua densidade populacional, que passou, no mesmo período, de 150 hab/ha para 208 hab/ha (CAMPOS JÚNIOR, 2002:13).

Esse aumento foi resultado do desenvolvimento de um processo de migração que ocorreu no Espírito Santo e que, de maneira mais acentuada, ocasionou maior concentração da população na cidade de Vitória e arredores (REIS, 2007:53). Tal incremento populacional na capital veio contribuir para um processo de intensificação da centralidade da área referente ao Centro da Cidade e conseqüentemente para a expansão dos seus serviços urbanos. Importante ressaltar, no entanto, que a referida centralidade e seus reflexos devem-se, direta e indiretamente, à dinâmica portuária pré-existente neste espaço.

A importância do Porto de Vitória para a Capital mostrou-se de variadas formas nas décadas de 1950 e 1960. A influência mais presente na ocasião foi, possivelmente, aquela ligada à questão econômica, baseada no caráter comercial-exportador que a cidade apresentava e que era comandado pelo porto. Na realidade, esse impulso econômico se constituiu no principal responsável pelas primeiras transformações advindas do progresso e que, de uma maneira ou de outra, viriam a condicionar as demais formas de representação da evolução do capital nesta cidade nas décadas seguintes: o crescimento socioeconômico, a expansão urbana, o desenvolvimento do setor financeiro e, destacadamente, das principais atividades pertencentes ao setor terciário.

No caso de Vitória, essa evolução foi um tanto tardia em comparação com as demais capitais portuárias. Segundo Araújo Filho, a Capital passou apenas em meados da década de 1950 a desfrutar realmente de um desenvolvimento mais acelerado, devido aos novos trabalhos de

urbanização realizados em função da ampliação do cais e da melhoria do porto, fato que lhe garantiu a existência de outras funções que não simplesmente as político-administrativas (ARAÚJO FILHO, 1974: 74). A expansão das funções urbanas de Vitória tem uma clara relação com as atividades portuárias e demonstra a abrangência geográfica da influência do Porto de Vitória:

Neste último período de extraordinária expansão do que vimos chamando de Grande Vitória, já não podemos por completamente à margem as relações porto-cidade. O crescimento extraordinário da movimentação de mercadorias do primeiro motivou, é claro, um aumento de trabalhadores nos seus vários setores, resultando também, para a segunda, numa ampliação de prestação de serviços ligados aos diferentes aspectos de sua vida urbana (ARAÚJO FILHO, 1974:77).

Essas mudanças provenientes da relação entre o porto e a cidade contribuíram para um aumento populacional significativo para a região. Considerando a área intermunicipal integrada – a Grande Vitória – havia em 1950 uma população de 98.041 habitantes. Este índice quase duplicou em dez anos, atingindo 181.689 habitantes em 1960 (ARAÚJO FILHO, 1974:74).

Araújo Filho atribui ao Cais Comercial de Vitória a “razão de ser” de toda uma série de transformações pelas quais a cidade passou a partir da década de 1950 em virtude do aumento gradativo da movimentação de carga geral. Segundo esse autor, esse aquecimento das exportações solidificou a formação de um conjunto de firmas exportadoras na cidade. Também impulsionou o surgimento de uma rede de atacadistas responsável pelo abastecimento da cidade e de sua área de influência. Ainda em relação ao porto, Araújo Filho enfatiza que a reorganização interna de sua administração incrementou uma demanda por mão-de-obra que já existia, em parte, devido ao setor comercial acima citado. Essa nova parcela de trabalhadores foi absorvida pelas obras de reparos do porto e constituiu-se em um novo fluxo de movimentação local dos salários (ARAÚJO FILHO, 1974:84).

Toda a evolução pela qual passou a capital do Espírito Santo gerou consequências para a configuração espacial da cidade. O aumento populacional e do contingente de mão-de-obra, o desenvolvimento do sistema financeiro e da rede comercial são indicativos da expansão do setor de serviços, como mencionado anteriormente. Consequentemente, esse crescimento socioeconômico criou oportunidades propícias ao desenvolvimento da atividade imobiliária, que, por sua vez, estava atrelada ao ramo da construção civil. Com isso, aumentaram as demandas por novas áreas de expansão da cidade, as quais se traduziram na urbanização de

antigas porções do território, bem como na criação de outras, adquiridas ao mar sob a forma de significativas áreas aterradas.

Além da influência direta desses novos espaços urbanos, construídos em grande parte para dar viabilidade às operações portuárias¹, o Porto de Vitória também atuou conjuntamente com o governo estadual na constituição de outras áreas por meio de aterros – como os da Esplanada Capixaba e Bento Ferreira, na década de 1950 – que acabaram ampliando o sítio urbano da cidade e beneficiando sua crescente população. Para tanto, o papel do governo do Estado, na figura do então governador Jones dos Santos Neves, foi de enorme importância nesse processo de transformação, o qual se constituiu na maior modernização urbanística já sofrida pela capital do Espírito Santo até então.

Um exemplo dessa importância foi a conquista ao mar de aproximadamente 96.000 metros quadrados de área, referente à futura Esplanada Capixaba, no Centro da Cidade. Inicialmente destinado às instalações do Porto de Vitória, esse terreno acabou sendo loteado pelo governo do Estado, que desejava pôr em concorrência a venda do domínio útil de seus primeiros lotes. As obras desse aterro custaram cerca de setenta milhões de cruzeiros e sofreram uma valorização de patrimônio de mais de duzentos milhões de cruzeiros a partir de sua área aterrada (NEVES, 1956:11). A maior parte dessa área compreendia todos os terrenos entre as avenidas Jerônimo Monteiro e Marechal Mascarenhas de Moraes (Beira Mar), como se pode observar na imagem da figura 3, a qual data do início da década de 1960.

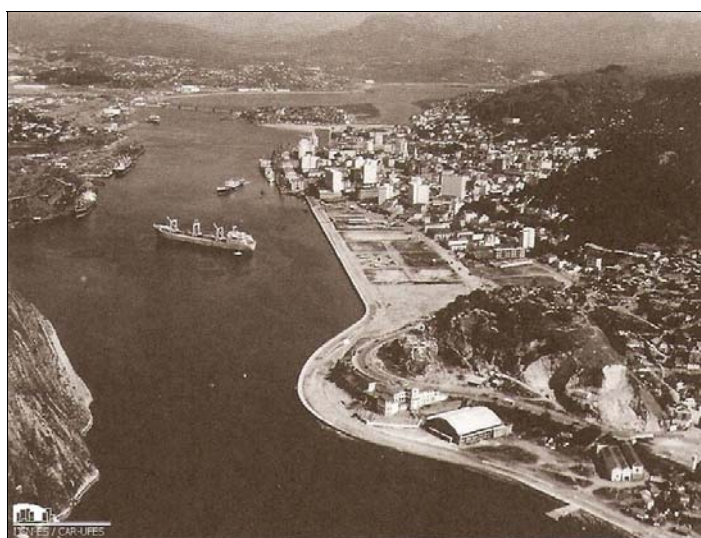


Figura 3: Aterro da Esplanada Capixaba

Fonte: Biblioteca do Centro de Artes (UFES).

¹ A Avenida Getúlio Vargas foi construída para dar acesso rodoviário ao porto, fazendo parte do seu patrimônio até 1980. A GAZETA. “O porto não se integra ao desenvolvimento da cidade”, artigo de 22 de outubro de 1989.

Segundo Campos Júnior, nessa área de aterro foram doados terrenos por parte do governo: “foram construídos nas décadas posteriores os seguintes prédios nesta área: ed. Fábio Ruschi (pertencente à CVRD, hoje propriedade do governo estadual), Banco do Brasil, três prédios para a Caixa Econômica Federal e sua administração, a sede do Ministério da Fazenda, dentre outros construídos em terrenos doados a diferentes associações de servidores públicos” (CAMPOS JÚNIOR, 2002:62).

Além da Esplanada Capixaba, outros aterros foram posteriormente realizados, expandindo a área física da cidade. Tais intervenções urbanas visavam adequar melhor a cidade às exigências do desenvolvimento urbano, além de facilitar bastante sua dinâmica, dando suporte às funções socioeconômicas que cresciam cada vez mais.

2.3. A verticalização das construções e a reprodução do capital no Centro de Vitória

Um dos reflexos mais evidentes da valorização do solo urbano no Centro de Vitória é o processo de verticalização das construções nessa área, que gradualmente foi transformando a paisagem urbana e modificando as formas de ocupação desse espaço geográfico por parte da população local. No entanto, a tendência de verticalizar as edificações é tão somente parte das relações intrínsecas ao processo de valorização urbana, como atestam Soares e Ramires:

O processo de verticalização não é uma consequência natural da urbanização, mas uma das opções traçadas e definidas pelos diferentes atores sociais e interesses econômicos que envolvem a estruturação interna das cidades (SOARES; RAMIRES, 1995:30).

Para Sposito, por exemplo, a verticalização é “uma forma específica de produção imobiliária, através da qual os que produzem realizam sobretaxa de lucro e de renda fundiária, viabilizando a reprodução territorial ampliada e monopolizada da cidade, na medida em que encontram e criam no mercado a demanda para esta produção” (SPOSITO, 1991:174-175). A edificação verticalizada atende, portanto, a um processo bem mais complexo de adaptação do espaço central às novas demandas decorrentes do aumento de sua importância para a própria cidade. Partindo dessa premissa, existem duas vertentes de verticalização dos edifícios intimamente relacionadas à funcionalidade dos mesmos: a de caráter residencial e a de caráter comercial.

É válida a leitura de algumas concepções teóricas a respeito da verticalização voltada ao uso residencial, no intuito de compreender sua influência enquanto fenômeno de grande importância na produção do espaço urbano e, em consequência, na própria dinâmica socioeconômica inerente ao mesmo. Macedo, por exemplo, sugere que tal desenvolvimento está calcado no próprio fenômeno da verticalização em si:

Verticalizar significa criar novos solos sobrepostos, lugares de vida dispostos em andares múltiplos, possibilitando, pois, o abrigo, em local determinado, de maiores contingentes populacionais do que seria possível admitir em habitações horizontais e, por conseguinte, valorizar e revalorizar estas áreas urbanas pelo aumento potencial de aproveitamento (MACEDO, 1987:10).

Se verticalizar significa valorizar um determinado terreno, automaticamente cria-se um mecanismo de seletividade que culmina em uma elitização desse espaço, visto que só as classes sociais e agentes econômicos com maior poder aquisitivo têm condições financeiras de adquirir imóveis em espaços valorizados. Essa lógica de mercado relacionada à verticalização parece se aplicar bem às cidades brasileiras, como atesta Ramires, segundo o qual desde o início o processo de verticalização no Brasil configurou-se na difusão de uma nova forma de morar para as classes mais abastadas (RAMIRES, 1998:78).

Maria Adélia de Souza vai mais além, ao se referir à verticalização brasileira como um fenômeno estritamente voltado para a produção da moradia, evidenciando a participação fundamental do poder público como agente financiador desse processo a partir da década de 1960:

Tudo indica que a verticalização (processo de construção de edifícios) é uma especificidade da urbanização brasileira. Em nenhum lugar do mundo o fenômeno se apresenta como no Brasil, com o mesmo ritmo e com a destinação prioritária para a habitação. Essa última tendência vai ficar muito mais evidente após 1964, com a criação do Banco Nacional de Habitação (BNH), aliás, o mais importante instrumento (agente financeiro) do processo de verticalização no Brasil. Essa função habitacional, ligada à verticalização, por si só dá uma identidade e, repetimos, uma especificidade ao processo de urbanização brasileiro (SOUZA, 1994:129).

No entanto, a seletividade do terreno anteriormente mencionada é mais antiga, datando do início do processo de verticalização. Um exemplo vem de Souza que, citando Lemos (1979:136), destaca o interesse da classe média paulista pela verticalização como moradia já a partir da década de 1930 e, mais tarde, a adesão da própria classe alta a esta tendência (SOUZA, 1994:72 e 140-141).

Em Vitória, há indícios de que a seletividade do espaço também tenha se manifestado ainda na década de 1930, quando a ocupação era horizontal e ainda não existia mercado imobiliário

formado na Capital. O exemplo do Parque Moscoso, uma área alagadiça aterrada no Centro da Cidade, revela que a lógica da diferenciação, naquele momento, era outra:

A produção do espaço se dava de maneira seletiva, evidenciando uns lugares em relação a outros, conforme fosse o padrão ideológico do urbanismo da época. Durante quase todos os primeiros 50 anos do século XX a lógica sanitária e a preocupação em ganhar do mar terrenos alagados deram em Vitória a tônica das intervenções públicas (...). Os moradores desse bairro [Parque Moscoso] viriam a se apropriar do espaço na forma de renda, proporcionada pela particular raridade daquele lugar, relativamente a toda a cidade, quando aumentasse a demanda por áreas urbanas melhor dotadas de infra-estrutura. Isso começou a acontecer de forma efetiva a partir dos anos 50, com o crescimento da verticalização, que, além de possibilitar a apropriação do espaço melhor dotado de condições sanitárias, possibilitava a sua apropriação múltipla viabilizada pela verticalização (CAMPOS JÚNIOR, 2002:135).

De acordo com Campos Júnior, são os edifícios de aluguel que iniciam a verticalização em Vitória no final da década de 1930. Mesmo se tratando de iniciativas isoladas por parte de alguns contratantes, outras se verificaram do final da década de 1940 até a segunda metade da década de 1950 (CAMPOS JÚNIOR, 2002:82-83). O autor lembra que naquele período o mercado imobiliário ainda estava em formação e, portanto, o aluguel constituía-se na forma corrente de obtenção de renda, proporcionando o retorno do capital investido na compra da terra e na construção (CAMPOS JÚNIOR, 2002:96). Com o passar do tempo, as relações comerciais envolvidas na verticalização foram se tornando mais complexas e servindo de prenúncio para mudanças ainda mais profundas:

A socialização das condições de uso da terra com o crescimento da verticalização, apesar de projetar o acirramento da disputa pela renda entre o proprietário fundiário e o contratante, já havia criado novas possibilidades de acumulação através da construção para aluguel (CAMPOS JÚNIOR, 2002:97).

A acumulação de capital ligada ao processo de construção de edifícios verticalizados se consolidou depois da segunda metade da década de 1950, com o desenvolvimento do mercado imobiliário em Vitória. Campos Júnior afirma que “(...) a década de 1950 foi, no seu conjunto, marcada pelo lançamento de edifícios para o mercado. Pela primeira vez se construíram edifícios com o propósito de venda de suas unidades. Trata-se, portanto, de uma nova forma de construção que criou outros limites para o crescimento do setor” (CAMPOS JÚNIOR, 2002:99).

Por outro lado, a atuação do poder público como suporte ao processo de verticalização em Vitória inicialmente se restringiu aos territórios localizados na área correspondente à ilha, compreendendo as edificações construídas até a década de 1960, a princípio no Centro da Cidade, como declara Mendonça:

Os investimentos públicos, no início da década de 1960, voltavam-se para a região compreendida entre Santo Antônio e Maruípe, através de Jucutuquara, e mais intensivamente para o Centro. A esta época, Vitória era caracterizada pela ilha e especialmente pelo Centro, mesmo que oficialmente contasse com terras no continente. As obras públicas realizadas na região central e a verticalização aí emergente e pontualmente localizada contribuíam para a imagem metropolitana almejada, contrastando com a dos demais bairros (MENDONÇA, 1995:46-47).

A verticalização de caráter comercial, por sua vez, desenvolveu-se em Vitória a partir de uma grande intervenção urbanística realizada no Centro da Cidade. Isso porque o processo de verticalização nesse espaço recebeu novo impulso a partir do anteriormente já citado aterramento que resultou na Esplanada Capixaba. A disponibilização dessa nova área consolidou a formação do mercado imobiliário em Vitória. De acordo com Campos Júnior, “no governo Jones dos Santos Neves (1951-1954) foi feito o aterro mais significativo [Esplanada Capixaba], não só pelo tamanho da área anexada à cidade, mas fundamentalmente em razão de sua localização ser central. Abriu novas oportunidades de edificações no Centro antes que a ocupação urbana fosse para as praias, no outro extremo da ilha” (CAMPOS JÚNIOR, 2002:62). Ampliou-se, portanto, a importância do Centro da Cidade tanto espacialmente quanto em relação à atividade de construção imobiliária que se consolidava:

A localização preferencial para a construção de edifícios continuava a ser o Centro, mesmo tendo ocorrido em Vitória, durante a década de 1950 importante movimento de expansão a partir de loteamentos. O Centro sediava ainda os ambientes de maior destaque quanto à infra-estrutura urbana em quantidade e qualidade. O aumento da densidade populacional em Vitória e a escassez de terras na área central estimularam tanto a ocupação de outros bairros, como também favoreceram a verticalização na própria área central. (CAMPOS JÚNIOR, 1993:76 e 140 apud MENDONÇA, 2001:55)

Considerando o processo de verticalização das construções como o fator primordial da valorização do espaço urbano e, em consequência, sua importância também para a própria dinâmica urbana desse espaço em suas diversas esferas, torna-se possível entender como tal fenômeno acaba sendo estimulado e estrategicamente utilizado pelos principais agentes que promovem a urbanização.

Mais uma vez recorremos à Esplanada Capixaba como um bom exemplo do uso estratégico do processo de verticalização. Essa porção do Centro da Cidade, em especial, foi projetada para receber um tipo de verticalização, destinada à construção de edifícios comerciais. De acordo com Mendonça, no caso de Vitória, o Estado exerceu, no período destacado, desempenho importante na promoção da verticalização, uma vez que as ações referentes à intensificação e expansão da infraestrutura urbana, como a construção de aterros ligada à construção de edifícios, receberam ainda oficialmente apoio na legislação urbanística, como

segue: “a Esplanada Capixaba, aterro que estendeu, na ocasião, a área do Centro, assimilou, antes mesmo de sua conclusão, classificação em norma específica, com previsão de gabarito, obrigatoriamente verticalizado. A referida norma correspondeu à lei nº 351, de 25 de abril de 1954, marcando o início deste período de desenvolvimento e expansão da verticalização como um importante marco da legislação urbanística local. A lei, também denominada Código Municipal de Vitória, alterou radicalmente a estrutura da norma vigente, estabelecendo, pela primeira vez, um zoneamento urbanístico da zona urbana da cidade, dividindo-a em zonas denominadas bairros, indicando usos e formas de ocupação, criando por meio destas, um padrão de verticalização mais elevado que o existente, de um modo geral, na cidade” (MENDONÇA, 2001:55 e 56). Ainda segundo Mendonça, o modelo urbanístico instituído caracterizou-se pelo limite mínimo e o limite máximo, os quais passaram a estar presentes na legislação de Vitória até 1971, estabelecendo não só um limite de altura, mas, de fato, um padrão de verticalização:

A Esplanada da Capixaba, aterro caracterizado como Bairro Comercial Especial, cuja forma de ocupação foi estabelecida em plantas específicas, recebeu o maior gabarito previsto, entre oito e doze pavimentos. Para os demais bairros comerciais foram adotados gabaritos entre quatro e dez pavimentos e entre três e oito pavimentos, enquanto para os bairros residenciais o limite indicado situava-se entre dois e seis pavimentos e entre um e cinco pavimentos. Nesse mesmo sentido, a forma de ocupação no lote prevista, uma das novidades do código, também foi mais elevada nos bairros comerciais (noventa e oito por cento) em relação aos residenciais (setenta e sessenta por cento). (MENDONÇA, 2001:56).

Assim, nota-se como a intensificação do processo de verticalização encontra, na década de 1960, apoio na legislação, a qual abre um precedente definitivo para a urbanização da cidade e, especialmente, para a urbanização da área referente à Esplanada Capixaba, onde se esperava a valorização proveniente da construção de edifícios verticalizados. O processo de verticalização se constitui, assim, em um fenômeno que amplia a margem da valorização do capital através da apropriação do espaço dentro das cidades.

Portanto, o processo de verticalização das construções passa a ter uma importância fundamental na constituição do meio urbano ao intensificar o uso do solo e, consequentemente, do espaço geográfico, além de transformar as relações socioespaciais a partir de um aproveitamento econômico mais intenso desse espaço. Parece claro, então, que o processo de verticalização foi a “mola propulsora” da reprodução do capital imobiliário no Centro da Cidade. Tal processo culminou na aceleração da urbanização da cidade, a qual atingiu o Centro e passou a modificar bruscamente a paisagem urbana, tornando-se símbolo do desenvolvimento desse espaço central.

A verticalização ocorrida no Centro da Cidade durante a década de 1960 e até meados da década seguinte demonstra a importância desta área como polo comercial da cidade no contexto do Aglomerado Urbano da Grande Vitória. A Capital, por sua vez, veio posteriormente a se expandir e atingir contornos metropolitanos, nos quais o processo de verticalização das construções também foi fator determinante, como será exposto a seguir.

CAPÍTULO III: A URBANIZAÇÃO DA CIDADE METROPOLITANA DA INDÚSTRIA

3.1 A construção da cidade metropolitana pela dinâmica da indústria: a mudança da estrutura produtiva capixaba e o surgimento da grande indústria no Espírito Santo

Neste capítulo pretende-se demonstrar como a crise do café e a erradicação dos cafezais geraram uma mudança no perfil de Vitória, que de cidade comercial-exportadora ligada à comercialização do café, transformou-se em uma cidade metropolitana influenciada pela atividade industrial. A intenção é mostrar que essa atividade industrial se desenvolveu ao norte de Vitória e ocasionou o espraiamento da cidade rumo à sua parte continental. O objetivo é verificar se a Capital realmente se desenvolveu a partir de dois direcionamentos ou possibilidades que levantamos: iniciando um processo de urbanização relacionado às atividades industriais e de prestação de serviços; desenvolvendo-se a partir da construção civil imobiliária, que produziu uma nova cidade na porção norte do município, a partir do uso intensivo do solo no processo de verticalização das construções.

O Espírito Santo passou por um processo de transformação em sua estrutura produtiva, o qual foi acompanhado por uma urbanização crescente que culminou na modificação do perfil econômico do Estado e, em especial, da Grande Vitória. Para se compreender melhor tal processo é importante entender qual a participação do Espírito Santo no contexto da economia nacional nas primeiras décadas do século XX.

A partir da década de 1930 o governo brasileiro passou a priorizar o desenvolvimento de um mercado interno, adotando uma estratégia na qual a industrialização apareceu como o principal instrumento dessa política. Tal estratégia gerou mudanças na estrutura econômica brasileira, alterando significativamente o nível de desenvolvimento de algumas regiões do Brasil, enquanto outras – como o Estado do Espírito Santo – permaneceram com suas antigas características, isto é, mantendo a agricultura como o principal setor dinâmico da produção (SIQUEIRA, 1994:32).

Conforme mencionado anteriormente, desde a segunda metade do século XIX a economia do Espírito Santo vinha baseando-se quase que unicamente no setor agrícola, em especial na produção de café para a exportação, ao ponto de essa cultura tornar-se, ao longo de décadas, a grande fonte de sustentação econômica do Estado e o principal fator motivador de seu relativo progresso.

É sobejamente conhecida a importância que teve a cultura cafeeira para a “economia capixaba”. De meados do século XIX até a década de 50, os ciclos econômicos estaduais estiveram umbilicalmente ligados à atividade cafeeira. A própria ocupação do território capixaba coincidiu, em grande parte, com “a marcha do café”, que, em sua expansão, ia derrubando matas, criando vilas, abrindo estradas, povoando o estado... (ROCHA; MORANDI, 1991:34).

Vitória, a capital do Estado, possuía papel importante no funcionamento desta estrutura econômica, uma vez que, devido ao porto, o Centro da Cidade se constituía em um dos pontos finais da cadeia de produção, transporte e comercialização desse produto no território capixaba². A importância do Porto de Vitória foi aumentando na medida em que crescia a sua participação na atividade de exportação do café, tanto que nas primeiras décadas do século XX a maior parte da produção do Espírito Santo já escoava por esse porto, transformando, assim, o café no principal produto de sua pauta de exportações, sendo a comercialização do mesmo a grande motivação do crescimento do Estado.

Inserido na dinâmica econômica nacional, o Espírito Santo tinha na agricultura a base de suas atividades econômicas de produção, apoiando-se em um produto de exportação – o café. Na década de 40, esse produto permanecia absoluto na pauta de exportação estadual, no que diz respeito ao valor, com aumento significativo do volume produzido, sendo sua cultura predominante no conjunto do Estado, colocando o Espírito Santo na esfera nacional como o terceiro produtor de café do Brasil (SIQUEIRA, 1994:34).

No entanto, a década de 1950 revelou-se um período instável para o desenvolvimento econômico capixaba, especialmente em relação às oscilações nos preços do café, que interferiram na dinâmica comercial do Estado. De acordo com Rocha e Morandi, em seu trabalho “Cafeicultura e grande indústria: a transição no Espírito Santo 1955-1985”, a década de 1950 teria apresentado as duas faces do ciclo econômico: expansão e retração da atividade cafeeira. Segundo os autores, a fase da expansão da atividade cafeeira ocorreu durante a primeira metade da década, quando houve ascensão dos preços do café (ver Tabela 4), fato que provocou a expansão da cafeicultura, aumentando a área plantada de 243 mil hectares, em 1950, para 328 mil hectares em 1960, além do aumento de 25% no número de cafeeiros do

² Parte da produção cafeeira capixaba inicialmente era exportada pelo porto do Rio de Janeiro. (SIQUEIRA, 1995:120).

Estado. Nesse período, 75% dos estabelecimentos rurais tinham o café como cultura agrícola principal, sendo que a composição da renda interna estadual atingia, em 1950, a percentagem de 50,4% da renda total derivada do setor agrícola. Deste montante, 64,2% da renda era gerada diretamente pelo café. Devido ao processo de beneficiamento, este produto também era indiretamente responsável por grande parte do produto industrial, além de atividades do setor terciário como o comércio, as atividades portuárias e os bancos (ROCHA; MORANDI, 1991:34).

Tabela 4: Preço médio de exportação do café (verde e solúvel) – Brasil, 1945-1968 (US\$/Sacas de 60 kg)

ANOS	PREÇO	ANOS	PREÇO
1945	16,18	1957	59,05
1946	22,41	1958	53,36
1947	28,17	1959	41,98
1948	28,05	1960	42,37
1949	32,61	1961	41,86
1950	58,34	1962	39,24
1951	62,79	1963	38,27
1952	66,07	1964	50,83
1953	70,05	1965	52,40
1954	86,83	1966	45,41
1955	61,61	1967	42,29
1956	61,27	1968	41,88

Fonte: IBC, Anuário Estatístico do Café (vários anos) apud ROCHA; MORANDI, 1991:35.

A Tabela 4 também evidencia a fase de retração da atividade cafeeira, que ocorreu na segunda metade da década de 1950, no momento em que se verificou uma abrupta queda dos preços do café. Este fato provocou a redução da renda interna do setor agrícola – o mais atingido diretamente – e dos demais setores da economia. Segundo os autores, devido aos baixos preços, a participação do café na renda da agricultura reduziu-se em 48,8% em 1960, enquanto que em relação à renda total, diminuiu para 22,1% no mesmo ano, iniciando uma fase recessiva da economia capixaba, ainda tão dependente da cafeicultura. Por isso, o agravamento dos problemas ligados à produção e comercialização do café fez com que o governo federal elaborasse uma nova política específica para solucionar os problemas decorrentes dessa crise cafeeira. Assim, a partir de 1961 a intervenção na política desse setor ficou a cargo do GERCA – Grupo Executivo de Racionalização da Cafeicultura. Este grupo foi o responsável pela elaboração do programa federal de erradicação de cafezais

antieconômicos, cujo objetivo era a diversificação das culturas agrícolas nas áreas liberadas e a renovação racional das lavouras cafeeiras (ROCHA; MORANDI, 1991:36).

Em relação à crise no setor cafeeiro nacional, a situação do Espírito Santo era ainda mais delicada, por se tratar de uma economia baseada quase que totalmente na produção e comercialização desse produto. Por isso, o impacto do programa de erradicação dos cafezais em território capixaba foi maior, como atestam Rocha e Morandi:

O programa de erradicação, executado entre junho/62 e maio/67, atingiu mais da metade do cafezal capixaba, liberando 71% da área plantada com café, deixando praticamente 60 mil pessoas sem emprego na área rural. As conseqüências desse programa foram, de imediato, uma profunda crise social, devido principalmente ao problema do desemprego no setor agrícola, que provocou êxodo de famílias para as cidades, especialmente para a região da Grande Vitória, que não dispunha de infraestrutura suficiente para abrigar o número elevado de pessoas que se deslocaram e, muito menos, oferecia empregos para essa massa de trabalhadores desempregados (ROCHA; MORANDI, 1991:36).

A migração rural e a inchação urbana decorrentes da política de erradicação dos cafezais revelaram uma grande transformação social no Estado, na medida em que decretaram a inversão no quantitativo de habitantes dos meios urbano e rural do território capixaba. Assim, a partir da década de 1960 a dinâmica populacional passou a mudar significativamente, com o decréscimo da população rural à taxa de 1,5% ao ano, enquanto a população urbana, por sua vez, passou a crescer a uma taxa de 6,2% ao ano (SIQUEIRA, 1994:37).

Essa nova realidade fez com que o governo do Espírito Santo buscasse novas alternativas visando não só combater os efeitos da crise da economia cafeeira que se abateu sobre o Estado, mas também motivar primordialmente uma transformação na estrutura econômica estadual, a qual abarcaria iniciativas além da atividade agrícola.

Naquela conjuntura extremamente desfavorável, o Governo Estadual, juntamente com lideranças políticas e empresariais locais, iniciou um longo processo reivindicatório de políticas específicas para o Espírito Santo, junto aos órgãos federais. Pretendia-se recuperar a trajetória de crescimento da economia estadual e criar condições propícias para atrair capitais privados para os seus setores produtivos. Aliás, há algum tempo, aquelas lideranças já demonstravam preocupação quanto à extrema dependência da “economia capixaba” à cultura do café, e se manifestavam a respeito da necessidade de diversificação da estrutura produtiva (ROCHA; MORANDI, 1991:37).

Portanto, o cenário econômico do Espírito Santo indicava a condição perigosa de se sustentar a economia de praticamente todo o Estado em apenas um setor produtivo específico – neste caso, a cafeicultura – o que, por si só, deixava bastante fragilizada a estrutura econômica capixaba. A compreensão desse fato parte da constatação lógica de que não havia outro

caminho a seguir em caso de uma forte crise no setor produtivo em questão. Era chegado o momento, portanto, de ampliar os horizontes e diversificar a estrutura produtiva estadual sob pena de retroceder ainda mais.

A esse respeito, Rocha e Morandi afirmam que para “a tão propalada diversificação da ‘economia capixaba’, a opção para desenvolvimento foi o setor industrial, uma vez que o processo de industrialização abriria novos postos de trabalho para a população urbana, como também ampliaria as possibilidades de crescimento dos demais setores da economia. Isto se manifestou no setor agrícola, tanto pelo aumento da demanda por alimentos da crescente população urbana, quanto pelo fornecimento de matérias-primas para a transformação industrial. O desenvolvimento do setor terciário está, também, estreitamente vinculado ao processo de industrialização e urbanização, que gera crescentes demandas por serviços especializados e comércio em geral” (ROCHA; MORANDI, 1991:37).

Dessa forma, as articulações políticas que objetivaram o desenvolvimento efetivo da atividade industrial no Espírito Santo foram tomando corpo entre as lideranças locais e os dirigentes do Estado, de modo a fazer da indústria uma realidade em território capixaba. Buscava-se, portanto, a solução para resolver as dificuldades da economia local por meio da industrialização. A ideia era desenvolver um polo industrial competitivo no Espírito Santo, de modo a inserir esse Estado no conjunto formado pelos estados vizinhos – Rio de Janeiro, Minas Gerais e São Paulo – os quais possuíam economias industriais consolidadas e integradas ao contexto do desenvolvimento nacional.

De acordo com Gabriel Bittencourt, em seu trabalho “A formação econômica do Espírito Santo: o roteiro da industrialização do engenho às grandes indústrias (1535-1980)”, surgem, neste contexto de renovação econômica, os fatores condutores do desenvolvimento regional do Espírito Santo. Dentre os principais, o autor destaca os incentivos fiscais respaldados pelo Decreto-Lei 880/69 - FUNRES, os chamados Grandes Projetos Industriais (complexos siderúrgico, paraquímico, naval e portuário) e a possibilidade de integração a um corredor de exportação, sendo que os dois primeiros propiciaram condições para a efetivação do terceiro. Ainda segundo o autor, o decreto-lei outorgado pela Junta Militar que governava o país foi obtido com muito esforço em 1969, durante o governo de Christiano Dias Lopes Filho (BITTENCOURT, 1987:209).

Bittencourt também considera que, em relação à ação governamental, o aspecto mais importante para proporcionar condições ao desenvolvimento estadual baseou-se na infraestrutura implantada para atender aos chamados Grandes Projetos Industriais, principalmente aquela relacionada às redes de comunicação e transporte que, por sua vez, serviriam de base para outro importante projeto de caráter nacional: o corredor de exportação. Como exemplos dessa infraestrutura, o autor enumera as ligações rodoviárias do Espírito Santo com Belo Horizonte, Rio de Janeiro e Salvador, bem como o início das operações do Porto de Tubarão e a duplicação da Estrada de Ferro Vitória a Minas, sendo todas essas obras realizadas após 1965 (BITTENCOURT, 1987:210).

Dos exemplos acima destacados, os dois últimos possuem estreita relação com o desenvolvimento da industrialização no Espírito Santo e, de forma mais intensa, na Grande Vitória. Uma vez que o perfil industrial que estava sendo traçado para o Estado pautava-se em grandes projetos industriais voltados à exportação – principalmente aqueles ligados à siderurgia – e estes dois empreendimentos, ao atuarem de forma integrada, tiveram participação decisiva na constituição da nova realidade econômica capixaba. Segundo Lima Júnior et al, o Porto de Tubarão e a Estrada de Ferro Vitória a Minas eram parte da estratégia de expansão da Companhia Vale do Rio Doce na capital capixaba:

Considerando que o Porto de Vitória não poderia desenvolver-se suficientemente para o atendimento de seu crescente plano expansionista, a Companhia Vale do Rio Doce decidiu construir ‘moderno’ embarcadouro para o minério de ferro extraído das jazidas sob a influência da Estrada de Ferro Vitória a Minas e que, ao mesmo tempo, pela sua localização, pudesse vir a atender ao escoamento da produção da região e transformar-se no porto natural do Estado de Minas Gerais (LIMA JÚNIOR et al., 1994:67).

De fato, a Companhia Vale Do Rio Doce constituiu-se no principal agente indutor do processo de industrialização desencadeado com a construção do Porto de Tubarão na localidade capixaba conhecida como Ponta de Tubarão, a cerca de treze quilômetros de Vitória. Nos primeiros anos de operação, as instalações continentais desse porto abrangeram uma área de 8,7 hectares, sendo que a sua ligação com a Estrada de Ferro Vitória a Minas compreendia um ramal de cerca de 20 quilômetros de comprimento. Das instalações terrestres de Tubarão, destacava-se o pátio ferroviário com 35 quilômetros de via férrea para descarga de minério e serviços ferroviários em geral. As instalações marítimas, por sua vez, consistiam de um porto artificial com proteção e abrigo, representado por um extenso quebra-mar com profundidades de até 17 metros na zona de atracação dos navios (LIMA JÚNIOR et al., 1994:67).

A função da Estrada de Ferro Vitória a Minas no desenvolvimento capixaba pode ser entendida através de suas relações com as regiões produtivas com as quais se ligava. Cícero Moraes, em seu trabalho “Como nasceram as cidades no Espírito Santo”, afirma que essa empresa foi, desde sua fundação, um agente importante no desenvolvimento econômico do Espírito Santo, constituindo-se numa das principais vias de comunicações e transportes, com repercussão não só no Estado, mas também na economia nacional, e cujo progresso foi considerado “extraordinário” para a época. Segundo o autor, “a significação da Vitória a Minas ultrapassa de muito o simples estabelecimento de um novo meio de transporte. Foi a integração de Vitória no seu sentido geográfico de cidade-porto. A capital do Espírito Santo começou nesse dia [inauguração da estação inicial] a ser o entreposto obrigatório da zona do interior do Estado, começando a sua carreira para a condição de ponto de convergência de toda a extensa região do nordeste mineiro e do caudal de ferro das jazidas de Itabira, que veio a iniciar o seu curso 37 anos mais tarde” (MORAES, 1954:65).

Nos últimos anos, a Estrada de Ferro Vitória a Minas vem respondendo por 43% da carga ferroviária nacional, sendo capacitada também para movimentação em via dupla de 130 milhões de toneladas por ano, além de três milhões de passageiros (SILVA, 2004:213). Essas características a tornam uma das ferrovias de maior densidade de tráfego e de produtividade do mundo, como pode ser constatado na Tabela 5. Trata-se de uma posição compatível com o volume de exportações demandado pelo Porto de Tubarão.

Tabela 5: Brasil no contexto ferroviário internacional

FERROVIAS	PAÍS	Produtividade de Linha		Produtividade de Locomotiva		Produtividade de Material Rodante	
		Milhão por Km Linha	TKU	Milhão por Locomotiva	TKU	Milhão por Vagão	TKU
EFVM (CVRD)	Brasil	50	1°	218	2°	3,4	5°
MT. Newman	Austrália	35,9	2°	155	4°	3,7	4°
EFC (CVRD)	Brasil	28,1	3°	421	1°	9,3	1°
N. Shore	Canadá	12,6	4°	85	8°	1,4	9°
Burlington Northern	EUA	10,6	5°	160	3°	6,4	2°
Union Pacific	EUA	9,9	6°	107	5°	4,7	3°
USA – Class I	EUA	8	7°	89	6°	2,9	6°
CSX - Transportation	EUA	7,7	8°	77	10°	1,9	8°
Norfolk Southern	EUA	7,1	9°	83	7°	1,5	10°
Canadian National	Canadá	3,1	10°	82	9°	2,1	7°
FEPASA	Brasil	1,7	11°	25	11°	1,3	11°
RFFSA	Brasil	1,3	12°	13	12°	0,6	12°

Fonte: SILVA, 2004:213.

Em seu trabalho “A Vale do Rio Doce na estratégia do desenvolvimento brasileiro”, Marta Zorzal e Silva revela que a construção do Porto de Tubarão foi resultado de uma nova estratégia de comercialização que a CVRD adotou a partir do início da década de 1960, a qual extinguiu os pequenos contratos de venda firmados em bases anuais. Segundo a autora, a empresa passou a realizar contratos de longo prazo com consumidores italianos, alemães, argentinos e japoneses a partir de 1961. Devido ao volume de operações contratadas, essa nova modalidade exigiu da empresa reaparelhamento operacional e de infraestrutura logística, condição definida por ocasião de um contrato de longo prazo firmado com japoneses, no qual se previa a produção de 50 milhões de toneladas de minério para entrega em quinze anos, e que tinha sua validade condicionada à construção de um novo porto, a ser localizado na região conhecida como “Ponta de Tubarão”, em Vitória (SILVA, 2004:214).

Para que a exportação do minério de ferro continuasse aumentando, a integração das instalações portuárias com as linhas férreas da Estrada de Ferro Vitória a Minas era ponto fundamental, devendo ser constantemente fortalecido. Assim, de acordo com Marta Zorzal e Silva, com o passar do tempo o Porto de Tubarão foi sofrendo diversas ampliações e

aparelhamentos, com vistas a adequá-lo ao recebimento e exportação de outros produtos além do minério de ferro:

A sinergia criada entre a EFVM e o porto de Tubarão ampliou as possibilidades de desenvolvimento do pólo siderúrgico da região do Vale do Rio Doce, na medida em que ambos se tornaram fator de atração para diversos investimentos, pelas facilidades comerciais geradas. Por outro lado, a partir dos anos 60, a direção da VALE realizou uma série de gestões tanto no plano interno como no internacional, no sentido de incrementar a expansão das exportações de minério de ferro. Diversos investimentos industriais emergiram, tanto no pólo siderúrgico mineiro como no entorno do porto de Tubarão, destacando-se principalmente a implantação das usinas de pelletização. A maioria deles foi constituída pela associação de capitais (estrangeiro, nacional e estatal), na forma de empresas *joint-ventures*, coligadas e/ou controladas pela CVRD (SILVA, 2004:215).

Esse crescimento dos investimentos industriais no entorno do Porto de Tubarão pode ser entendido como resultado dos impactos que o desenvolvimento industrial começava a gerar para a cidade de Vitória, em especial para a área continental, tanto no que diz respeito à transformação física desse espaço quanto em relação à sua evolução econômica e social, uma vez que tais empreendimentos demandaram também geração de empregos. O setor imobiliário também se viabilizou por conta da atividade industrial, desenvolvendo-se gradativamente por essa região continental. Esses acontecimentos demonstram, portanto, um certo “deslocamento” da centralidade do Centro em direção à sua porção norte.

Sobrepondo-se aos fatores referentes à atratividade da orla e à infra-estrutura urbana, o sucesso imobiliário da área continental pode ser, sem dúvida, também atribuído à criação de novos postos de trabalho ao norte de Vitória, sobretudo com a implantação da Companhia Vale do Rio Doce e da Companhia Siderúrgica de Tubarão (...). Nesse sentido, estes teriam sido fatores importantes na própria mudança de centralidade ocorrida no município, com repercussão não só relacionada à transferência do interesse pela localização de edifícios do Centro para outros bairros, mas também à transferência, neste mesmo rumo, de comércio, serviço e de moradia das classes alta e média (MENDONÇA, 2001:150).

A título de comprovação do desenvolvimento socioeconômico e urbano da porção continental de Vitória, a Tabela 6 destaca o crescimento gradativo, nas últimas décadas do século XX, da atividade comercial varejista nessa área, correspondente à Região Administrativa VI da cidade. O aumento significativo do número de estabelecimentos comerciais desse tipo sugere a expansão da quantidade de postos de trabalho nessa parte da Capital. Pode-se constatar ainda que, dos cinco bairros com maior crescimento do comércio varejista nesta região, três localizam-se na orla de Camburi, justamente a área de maior valorização imobiliária da área continental norte da capital.

Tabela 6: Número de estabelecimentos varejistas na Região Administrativa VI, município de Vitória, em 1970/1980/1990/1999

Bairros/Região Administrativa VI	1970/total	1980/total	1990/total	1999/total
Antônio Honório	0	2	13	28
Goiabeiras	35	181	404	533
Jabour	1	19	80	143
Jardim Camburi	13	52	303	781
Jardim da Penha	4	85	490	858
Maria Ortiz	2	9	47	94
Mata da Praia	2	5	33	164
Morada de Camburi	0	2	7	15
Morro Boa Vista	0	0	0	1
Pontal de Camburi	0	0	3	14
Bairro República	2	31	112	192
Segurança do Lar	0	0	6	16
Solon Borges	2	12	24	39
Total/Região Administrativa VI	61	398	1522	2878

Fonte: REIS, 2007:233 (adaptado do anexo 4).

Dessa forma, é possível considerar que o desenvolvimento imobiliário da região continental de Vitória aparece também como um dado representativo da influência dos investimentos industriais nessa área, confirmando a importância crescente destes para a Capital e para o espaço metropolitano ao seu redor. Na realidade, essa relação entre urbanização e industrialização constituiu-se no grande pilar sobre o qual se criou oportunidade para o crescimento da atividade imobiliária em Vitória e, nesse particular, para sua expansão na área em destaque, de grande relevância para as transformações futuras de Vitória.

3.2 O crescimento territorial e a expansão urbana da ilha de Vitória

Na medida em que a área continental de Vitória desenvolvia-se com o polo industrial sendo o principal agente do processo de urbanização dessa região, a ilha de Vitória começava a se expandir, partindo do Centro da Cidade principalmente em direção à região das praias, na sua

porção norte, aumentando seu território por meio de aterros que foram, gradativamente, avançando sobre os mangues e áreas alagadas da ilha.

A região da Praia do Suá é um dos melhores exemplos da expansão acima destacada. Antiga colônia de pescadores, essa região praiana conservava até o final de década de 1940 características bucólicas e provincianas, garantidas pela dificuldade de acesso a essa região, até então feita somente por meio de bondes, cujos trilhos cruzavam mangues e uma restinga de areia pela antiga Avenida Vitória (MATTEDI, 2002:14). A Figura 4 mostra as linhas de bonde nas cidades de Vitória e Vila Velha em 1945. Nota-se que o trajeto ligava a região de Santo Antônio, localizada na parte sudoeste da ilha, à região da Praia do Canto, na porção leste de Vitória, passando pelo Centro da Cidade.

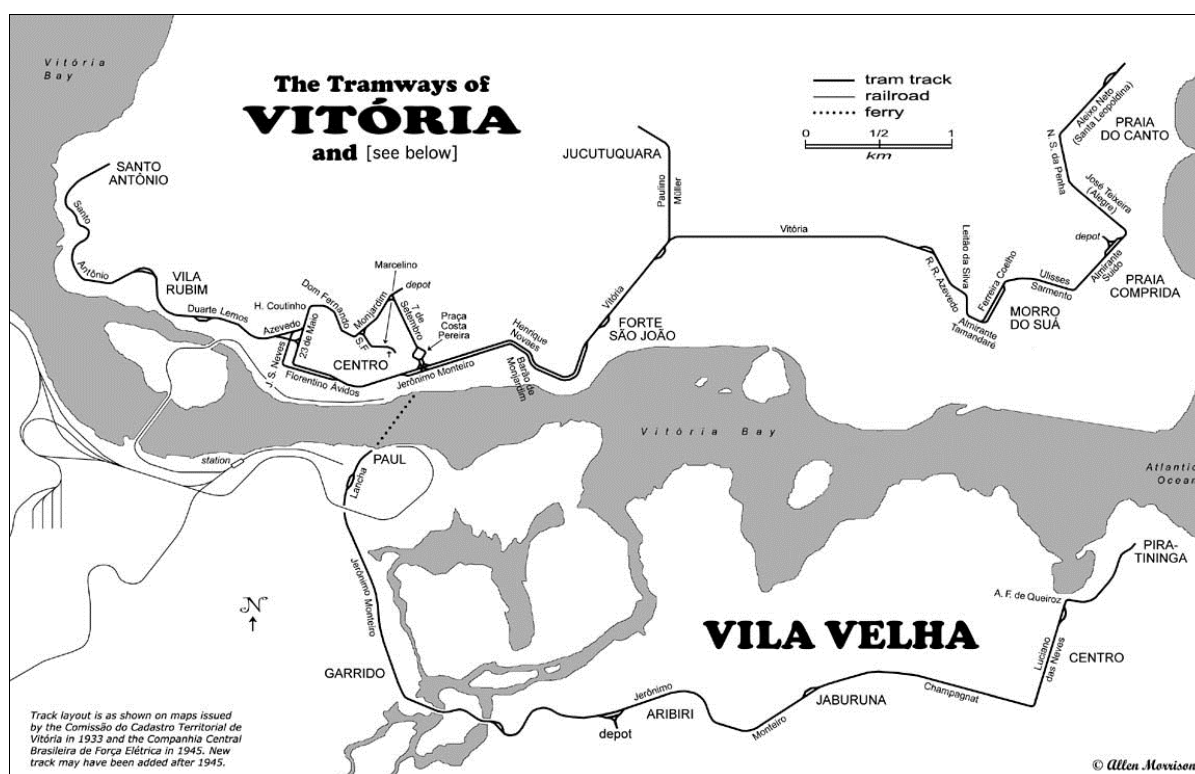


Figura 4: Linhas de bonde de Vitória e Vila Velha em 1945

Fonte: MORRISON, 1989 apud <http://www.tramz.com/br/vv/vv.html> (acesso em 20/02/2011)

Esta região começou a perder parte de suas características originais a partir da década de 1950, mais precisamente durante o governo de Jones dos Santos Neves (1951-1954), quando foi iniciado o aterro do manguezal de Bento Ferreira com terras extraídas dos próprios montes então existentes nessa área. Esse aterro deu passagem à Avenida Marechal Mascarenhas de

Moraes, mais conhecida como Avenida Beira-Mar, a qual impulsionou o crescimento econômico e populacional da região do Suá. No entanto, apenas a primeira parte deste aterro foi concluída no final de década de 1950, durante o governo Carlos Lindenberg (MATTEI, 2002:21).

Foi o segundo aterro que, de fato, completou a transformação física da região da Praia do Suá, dando-lhe a condição de terra contínua em direção ao Centro da Cidade. O impacto dessa obra para a capital foi bastante expressivo, já sendo, inclusive, esperado antes mesmo de sua conclusão:

O Governo vai fazer um enrocamento partindo logo depois do clube Álvares Cabral até as ilhas do Papagaio, do Sururu, do Bode e do Boi. Uma avenida moderna e ampla será plantada na beira do enrocamento, a exemplo e como continuação da Beira-Mar. Passará pela Praia do Suá, onde uma grande área será recuperada e urbanizada, continuará por Santa Helena... Em frente à atual Praia do Suá, na área fronteira ao Hospital dos Pescadores, será conseguida uma área enorme, capaz de comportar um excelente plano de urbanização (REVISTA CAPIXABA, 1968 apud MATTEI, 2002:22).

De fato, no início da década de 1970, durante o governo de Arthur Carlos Gerhardt Santos, as transformações físicas nesta área, provenientes do supracitado aterramento, se concretizaram através da Companhia de Melhoramentos e Desenvolvimento Urbano (COMDUSA). Toda a maré da região do Suá foi aterrada e surgiu a Avenida Nossa Senhora dos Navegantes, concomitantemente à Enseada do Suá, área urbanizada contígua à Praia do Suá (MATTEI, 2002:22-23). O processo de urbanização dessa área aterrada, aliás, já se desenvolveu de forma planejada, obedecendo a projeções para sua utilização:

Em 1975 é concluído o aterro na Enseada do Suá, tendo por objetivo a criação de áreas para uso residencial, para comércio e serviços, para lazer e para a avenida litorânea. O aterro, segundo recomendações das instituições de planejamento da época, deve se constituir em um 'centro de bairro'. Esse aterro induz transformações tanto sociais quanto como urbanas em Vitória, notadamente na Praia do Canto: altera completamente a entrada da baía, modifica seu contorno e faz desaparecer as praias do Barracão, Comprida, de Santa Helena, do Suá e do Canto, tão procuradas por pescadores e pela população da ilha. É responsável também pela incorporação das ilhas do Boi e do Frade (esta última ligada à ilha de Vitória por ponte) e do aterro propriamente dito à área urbana de Vitória, desdobrada em solo de significativo valor de mercado (MENDONÇA et al., 2009:99).

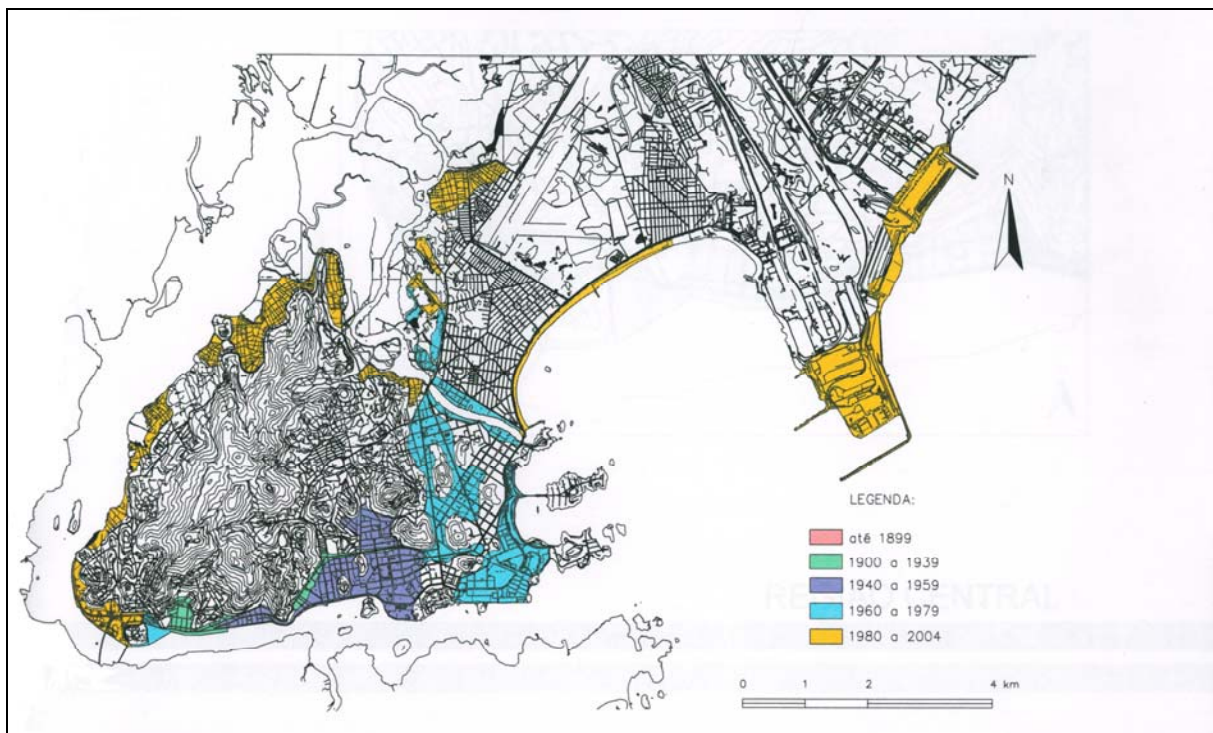
Ainda na década de 1970, a expectativa em relação a essa área, correspondente atualmente ao bairro Enseada do Suá, era de que servisse como centro comercial abastecedor para a Praia do Canto, Santa Lúcia e Barro Vermelho, que por sua vez continuariam como bairros de uso exclusivamente residencial, ao passo que as áreas de Ilha de Santa Maria e Bento Ferreira caracterizar-se-iam como setores administrativos, na condição de territórios expandidos a

partir do centro tradicional da cidade (MENDONÇA et al., 2009:101). Como pode ser verificado em outros pontos deste trabalho, parte de tais previsões de planejamento não se confirmaram nas décadas posteriores e o uso ou função de alguns desses bairros modificou-se com o passar dos anos.

Outro indicativo de que os aterros realizados na cidade de Vitória vão além da simples intervenção física no espaço geográfico vem do trabalho “Aterros em Vitória: uma história para ser lembrada”, no qual a autora, Cristina Marinato, afirma:

As intenções das obras de aterros possibilitam concluir que em todos os momentos da história existia o interesse político para a realização dos investimentos públicos. Desde as primeiras intervenções dessa natureza, havia uma elite com interesses econômicos, que direcionava os investimentos urbanísticos em Vitória (MARINATO, 2004:63).

Em sua pesquisa, a autora agrupa os principais aterros realizados na cidade de Vitória em quatro grandes áreas: Região do Centro, Região de Bento Ferreira à Enseada do Suá, Região da Grande São Pedro e Região Continental. Entretanto, interessa-nos no presente estudo apenas a identificação de alguns aterros da Região do Centro (Largo da Conceição, Parque Moscoso, Ilha do Príncipe, Porto e Esplanada Capixaba) e da Região entre Bento Ferreira e a Enseada do Suá (Forte São João, Ilha de Santa Maria, Jucutuquara, Monte Belo, Bento Ferreira, Enseada do Suá e Praia Comprida), uma vez que são abordados no decorrer deste trabalho, possuindo significativa importância para o desenvolvimento da cidade. O Mapa 4 demonstra a localização desses aterros de acordo com o período de finalização de suas respectivas obras.



Mapa 4: Principais aterros realizados em Vitória de 1899 a 2004

Fonte: MARINATO, 2004:63.

Esse mapa demonstra que o aterro das áreas do Parque Moscoso e da Ilha do Príncipe, ocorridos entre o período de 1900 a 1939, restringiram-se à porção central antiga da ilha. O aterro da Esplanada Capixaba, realizado entre 1940 e 1959, por sua vez, foi responsável pela expansão da área central, enquanto os aterros de Forte São João, Ilha de Santa Maria, Monte Belo e Bento Ferreira, produzidos entre 1960 e 1979, representaram a conexão contínua e definitiva do Centro com o restante da cidade. Por fim, os aterros da região da Praia do Suá e da Praia Comprida, também realizados entre as décadas de 1960 e 1970, completaram a expansão da cidade à leste e nordeste, facilitada pela construção das avenidas Marechal Mascarenhas de Moraes (Beira Mar) e Nossa Senhora dos Navegantes. Ressalta-se que o aterro de Jucutuquara data da década de 1920 e serviu como base para o surgimento da Avenida Vitória, importante via de ligação com a área continental da cidade.

A construção da Avenida Vitória, embora ocorrida anteriormente à realização dos aterros das suas imediações, contribuiu para a expansão física da cidade em direção à região das praias, tendo como principal função ligar o Centro da Cidade ao Novo Arrabalde, região que atualmente compreende os bairros Praia do Canto, Barro Vermelho, Santa Lúcia, Santa Helena e parte da Praia do Suá.

Os estudos para a construção de uma estrada de rodagem destinada a ligar Vitória ao Novo arrabalde começaram em abril de 1895. A Avenida Vitória, projetada e parcialmente construída por Saturnino de Brito, foi a primeira via aberta para a região norte. Seu percurso total seria de 3.500 metros, com uma largura de sete metros (DANIEL, 1999:22).

Inaugurada em 1930, a avenida ficou conhecida como “a estrada de rodagem” durante alguns anos, sendo batizada com o nome atual em 1937 por Serafim Derenzi, então diretor de obras da prefeitura municipal de Vitória. Em trabalho posterior, Derenzi revela que a Avenida Vitória passou por diversas melhorias ao longo dos anos que antecederam sua inauguração, durante as administrações de Jerônimo Monteiro, Nestor Gomes, Florentino Avidos e Aristeu Aguiar. Em 1949 o então governador Carlos Lindenberg iniciou um novo alargamento da avenida, sendo este trabalho concluído pelo governador Jones dos Santos Neves, em 1954 (DERENZI, 1965 apud DANIEL, 1999:23). Atualmente, a Avenida Vitória atravessa vários bairros e é uma das principais vias de ligação entre o Centro da Cidade e a região norte de Vitória, abrigando em suas margens uma grande rede de comércio e serviços.

A região do Novo Arrabalde, por sua vez, constituiu-se no empreendimento mais importante para a expansão territorial da ilha de Vitória, tendo inclusive relação com as obras públicas anteriormente destacadas:

O governo do então presidente do Estado, Muniz Freire (1892-1896), lançou o Novo Arrabalde, empreendimento arrojado visando incorporar à cidade setores alagados, arenosos e insulares da região norte, que compreendia uma área seis vezes maior que a ocupada na capital. A Praia do Suá foi alcançada pelo projeto elaborado pelo engenheiro Saturnino de Brito, a partir da construção de uma estrada (hoje, avenidas Vitória e César Hilal) ligando o bairro até Jucutuquara (MATTEDI, 2002:12).

Embora concebido na última década do século XIX, o Novo Arrabalde foi paulatinamente tornando-se importante para a cidade de Vitória nas décadas seguintes do século XX, uma vez que foi sobre essa área que se deu o maior crescimento urbano da capital, o qual fez surgir alguns dos bairros mais nobres e terrenos mais valorizados da cidade, como, por exemplo, a Avenida Nossa Senhora da Penha – mais conhecida como Reta da Penha – área onde é predominante a concentração de estabelecimentos comerciais e de serviços.

De acordo com Mendonça et al, a consolidação da região do Novo Arrabalde enquanto área importante da cidade de Vitória aconteceu no decorrer da década de 1950 e, com mais intensidade, na década de 1960. Nesse período de vinte anos, o Novo Arrabalde se firmou como área de uso essencialmente residencial, passando a ser servido, além do bonde, também por uma linha de ônibus, responsável pelo deslocamento da tendência de ocupação do bairro, realizada na faixa mais próxima à praia. Houve também o adensamento de quarteirões

internos, baseado no aumento do número de construções e mudança no padrão arquitetônico dessa área (MENDONÇA et al., 2009:88-89).

A década de 1980 trouxe para os bairros que compõem a região do Novo Arrabalde perspectiva de mudanças. A verticalização se intensificou, a partir da segunda metade da década de 1970, devido aos financiamentos concedidos através do Banco Nacional de Habitação (BNH), fato que aumentou a quantidade de construções por meio do acesso fácil a créditos, acelerando o ritmo das construções na Praia do Canto (MENDONÇA et al., 2009:104). Nesse período, “a Praia do Canto, ao mesmo tempo em que se verticaliza, se especializa e passa a incluir um uso comercial que não apenas atende ao bairro em si e às áreas circunvizinhas, mas pretende atender a toda a cidade de Vitória. Santa Lúcia e Barro Vermelho, em proporção e ritmo menos acentuados, seguem modelo semelhante” (MENDONÇA et al., 2009:106). Portanto, começou a desenhar-se nesse período, em parte da área correspondente ao Novo Arrabalde, o perfil de uma centralidade concorrente àquela exercida pelo Centro da Cidade.

Além desses bairros, a área do aterro da Enseada do Suá e sua extensão para Bento Ferreira também sofreram pressão por parte do setor imobiliário, principalmente no período que antecedeu a aprovação do Plano Diretor Urbano de 1984, o qual gerava expectativa do surgimento de possíveis restrições. “Assim, entre 1977 e 1983, são aprovados em grande número projetos que só viriam a ser concluídos três a cinco anos após esse período. O plano diretor, por sua vez, constitui fator que vem consolidar a verticalização e as alterações de usos já desejadas pelo setor” (MENDONÇA et al., 2009:108). Da mesma forma, entre a aprovação do Primeiro Plano Diretor Urbano, em 1984, até a sua revisão em 1994 – pela lei 4.167 – intensificou-se o processo de verticalização dos bairros Praia do Canto, Santa Lúcia e Barro Vermelho, novamente devido à expectativa de mudança da legislação (MENDONÇA et al., 2009:111).

Assim, a região do Novo Arrabalde, inicialmente concebida para ter perfil estritamente residencial, foi passando por transformações e adaptações relacionadas ao estabelecimento de atividades comerciais e de serviços, fato que interferiu no próprio processo de verticalização dessa área:

Muitas das residências mais antigas são utilizadas para comércio ou serviços antes de serem substituídas pelos modelos de verticalização e de uso acima descritos. Junte-se a isso o fato de o aterro da Enseada do Suá, contíguo à área, ter sido escolhido como cabeceira norte da mais recente ligação da Ilha de Vitória ao sul do

continente: a ‘Terceira Ponte’. Esse conjunto de fatores propicia o estabelecimento, na área do aterro, do primeiro *shopping center* de alcance regional e de inegável impacto mercadológico e simbólico, o que é também reforçado por outros edifícios ali existentes, como o Palácio do Café, que contribuem para consolidar sua ocupação (MENDONÇA et al., 2009:112).

A mudança de perfil dos bairros do Novo Arrabalde foi, na realidade, uma consequência do dinamismo econômico crescente dessa região no decorrer da década de 1980 e, mais intensamente, durante a década de 1990. Tal desenvolvimento também se materializou no espaço geográfico, sendo representado não só pelo aumento da quantidade de edifícios, mas principalmente pelas funções delegadas a muitos deles, as quais vão além daquelas ligadas à dinâmica do setor terciário:

E, de empreendimento em empreendimento, o Novo Arrabalde “propriamente dito” passa a disputar com o Centro de Vitória e se sobrepor a ele quanto à disponibilidade, oferta, e sofisticação dos serviços que oferece. A vizinhança desse aterro a toda a oferta de serviços proporcionada no Arrabalde também impulsiona os poderes do Estado a procurar ampliação de suas dependências nessa área, agora incorporada ao Arrabalde “propriamente dito”. É essa a área escolhida para abrigar as novas sedes da Assembléia Legislativa e dos Tribunais de Contas e da Justiça. O Arrabalde anteriormente concebido como área de expansão do Centro de Vitória passa a se configurar como um ‘novo’ e independente centro (MENDONÇA et al., 2009:112-113).

O crescimento territorial e a consequente urbanização da ilha de Vitória possibilitaram, além da expansão e apropriação física de novos espaços, uma evolução urbana que deu à cidade nova dimensão e outra dinâmica interna ao seu território. Isso porque as novas áreas produzidas a partir de aterros – como a região do Novo Arrabalde – passaram a ter uma grande importância dentro da nova realidade da cidade e, também, em relação ao avanço desta em direção à sua porção continental. A continuidade desse desenvolvimento, no entanto, esteve estreitamente relacionada à industrialização e urbanização da região norte da cidade e ao processo de verticalização das construções.

3.3 A construção civil imobiliária: a verticalização produzindo a diferença em direção à área norte de Vitória

O processo de verticalização das construções que foi se desenvolvendo em direção à porção norte da ilha, especialmente na região que compreende atualmente os bairros Praia do Canto e Enseada do Suá, ocorreu sob a influência de um mercado imobiliário já plenamente formado na capital, diferentemente daquele ocorrido no Centro. Esse processo de verticalização em

direção à porção norte se constituiu no fator acelerador da urbanização dessa parte da cidade, destacando-se pela velocidade com que as transformações espaciais passaram a marcar a paisagem por meio de edificações com maior gabarito, ou seja, com maior número de pavimentos. Para tanto, a geração de infraestrutura por parte do poder público foi de suma importância para a urbanização da região. Sobre este fato, Mendonça afirma que “no final da década de 1960, os investimentos municipais voltavam-se para a drenagem e urbanização de aterros (Ilha do Príncipe, Esplanada Capixaba e Bento Ferreira) e da Praia Comprida, atingindo de modo mais efetivo a região leste da ilha, aproximando-se portanto da área continental” (MENDONÇA, 1995:47).

A localização dos investimentos públicos municipais na ilha de Vitória durante a década de 1960 demonstra que o deslocamento dos mesmos influenciava a transformação de determinadas áreas em detrimento de outras, o que acabava por constituir-se em fator diferenciador na produção do espaço urbano local. Sobre essa movimentação dos investimentos públicos, Mendonça afirma que “até 1963, além do Centro, receberam recursos públicos a região a oeste deste até Santo Antônio e a nordeste, alcançando Jucutuquara e bairros adjacentes, até Maruípe (...). De 1963 até 1967, além dessas áreas, nota-se também a aplicação de recursos públicos pontualmente ao norte da ilha e significativa expansão destes a leste, alcançando vias principais da cidade e vias do bairro Bento Ferreira, parte de vasto aterro construído no mesmo período que o da Esplanada Capixaba, porém, fora da área central. Entre 1967 e 1971 identifica-se redução da área abrangida pelos investimentos públicos aplicados à oeste do Centro e ampliação do envolvimento da área a leste, atingindo de modo mais amplo a Praia do Canto” (MENDONÇA, 2001:53). A série de três mapas a seguir demonstra esta movimentação de investimentos públicos na ilha de Vitória.

ÁREAS QUE RECEBERAM INVESTIMENTOS MUNICIPAIS ENTRE 1959 E 1971

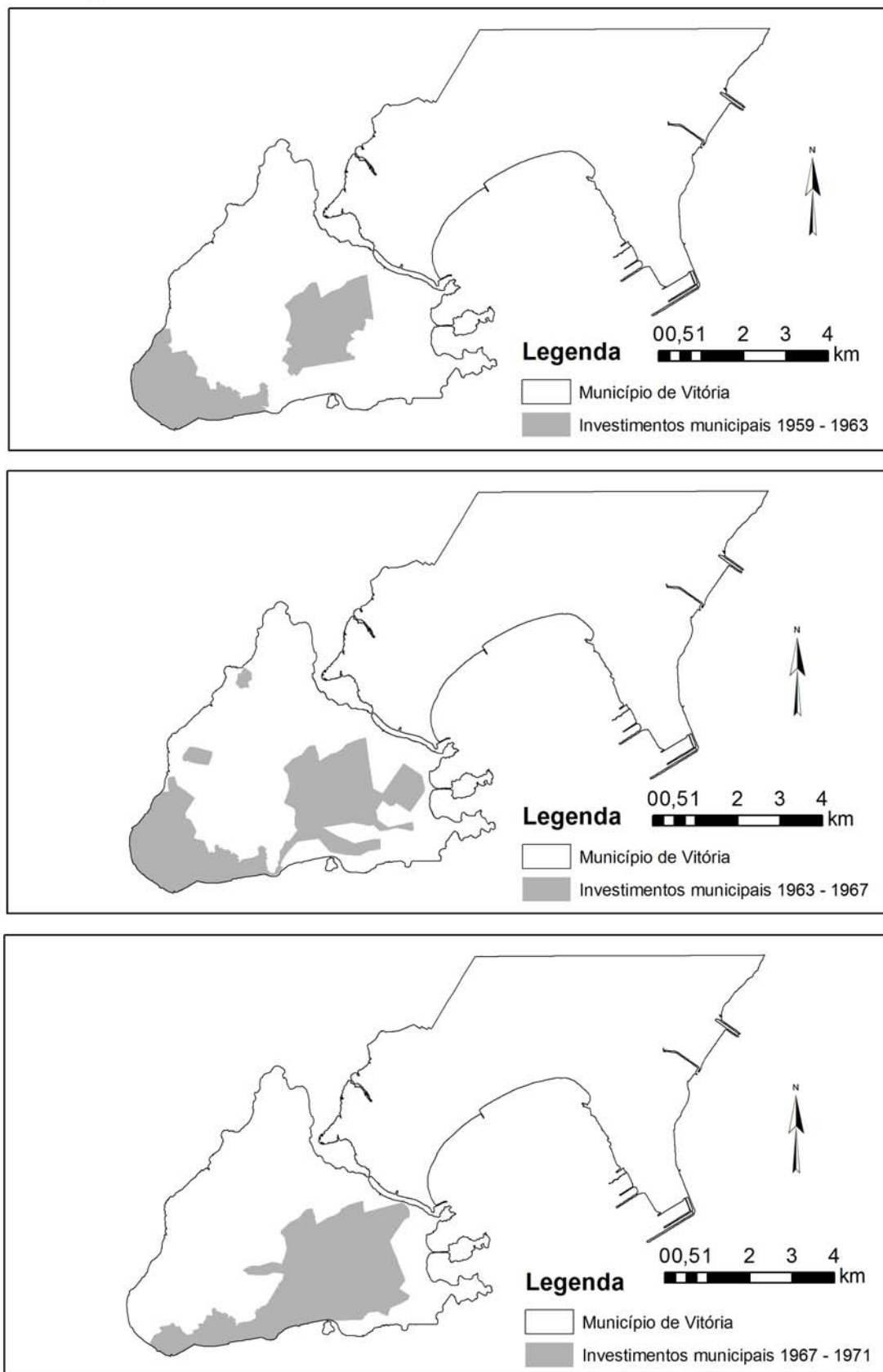


Figura 5: Áreas que receberam investimentos municipais entre 1959 e 1971.

Fonte: Adaptado de MENDONÇA, 2001:53.

Assim, na Figura 5 é possível notar não só a ampliação dos investimentos municipais na cidade, mas o deslocamento gradativo e a concentração mais intensa destes em direção à zona leste da Capital. A produção do espaço urbano nesse período já atingia, portanto, uma dimensão importante no que diz respeito ao desenvolvimento e expansão territorial da ilha de Vitória:

Os investimentos contínuos no Centro coincidiram com o interesse pela verticalização do local no período. Do mesmo modo, a penetração de investimentos públicos municipais no setor leste da ilha de Vitória, a partir de 1963, e a ampla abrangência destes, a partir de 1967, ocorreram justamente quando teve início a aprovação de projetos de edifícios com mais de sete pavimentos na Praia do Canto e com quatro pavimentos em Bento Ferreira. Nota-se que, neste último, a verticalização iniciou-se ao mesmo tempo em que ocorria a ocupação do bairro. Essa relação entre a expansão da infra-estrutura urbana a leste do Centro de Vitória e a verticalização culminou, ao final do período, em 1970, com a aprovação do primeiro edifício em frente à Praia, prática que se tornou mais intensa a partir do período a seguir [até 1984] (MENDONÇA, 2001:53).

Até o início da década de 1970, o processo de verticalização na porção leste da ilha não indicava a constituição de um foco específico dessa tendência em nenhum dos bairros dessa região, embora a identificação de oito edifícios com sete ou mais pavimentos nesses bairros revelem o gradativo crescimento de interesse na construção de edificações nessa nova localização, em especial no bairro Praia do Canto. Diferentemente dos edifícios do Centro, os dessa região eram exclusivamente residenciais e possuíam características relacionadas a esse tipo de uso, como, por exemplo, tratamento paisagístico e garagem (MENDONÇA, 2001:80).

De fato, uma tendência pode ser observada, já por volta de 1970, indicando como o processo de verticalização das construções ligou dois pontos de Vitória: partindo do Centro, ao sul da ilha, e avançando em direção ao bairro Praia do Canto, sendo que este marcava o limite da ilha na direção nordeste. Nesse percurso, margeando a orla a leste, foram realizadas grandes alterações físicas no território. Segundo Mendonça, O bairro Bento Ferreira é um bom exemplo desse processo de expansão, tendo, entre 1944 e 1947, seu projeto de loteamento e urbanização desenvolvido como parte do plano de urbanização da cidade, supervisionado pelo arquiteto francês Alfred Agache. Entretanto, o aterro e a urbanização do bairro ocorreram efetivamente a partir da década de 1950:

Acompanhando o sentido da execução do aterro, os primeiros edifícios foram construídos, no bairro, nas proximidades da Praia do Suá, onde já existiam alguns indícios de verticalização. Embora se tratassem de poucos edifícios, e apenas de quatro pavimentos, percebe-se, pela localização destes, a continuidade do delineamento de um percurso de verticalização, iniciado de modo incipiente no período anterior, ocupando vias de importância na ligação da Praia do Suá com o Centro. A partir de então, Bento Ferreira passou a tornar-se o bairro em processo de

verticalização mais próximo ao Centro, o que terminou por conferir significado singular à sua ocupação nas décadas seguintes (MENDONÇA, 2001:81).

Para além do bairro Bento Ferreira, em direção à porção norte da ilha, o processo de urbanização já começava a adquirir outra dimensão, relacionando-se intensamente à apropriação das amenidades locais, aproveitando-se especialmente da proximidade com a praia. O melhor exemplo dessa nova estratégia que foi assimilada no processo de verticalização das construções é o bairro Praia do Canto. Mendonça afirma que “a Praia do Canto, ao sobressair entre os bairros da ilha, revelou a proximidade da praia como um novo diferencial, um fator a mais, na atração da verticalização. Permaneceu, assim, a lógica que permeou a construção de edifícios na Área Central, sempre buscando localizações de destaque, na medida em que estas recebiam infra-estrutura pública” (MENDONÇA, 2001:84).

Outro espaço da região leste de Vitória começou a ser produzido e, gradativamente, foi tornando-se parte da cidade de Vitória: a região da Enseada do Suá. De acordo com Mendonça, esse novo bairro estava previsto em relatório municipal para o novo aterro executado entre 1970 e 1977, confirmando uma vez mais a determinação política quanto à forma adotada para promover a expansão urbana de Vitória, tradicionalmente a partir de aterros, bem como o sentido dessa expansão, a leste, idêntico ao de verticalização. A autora esclarece que, embora tenha sido realizado pelo governo estadual, o aterro da Enseada do Suá contou com previsão de uso e ocupação no Plano Diretor Urbano Municipal, lançado em 1979 e aprovado em 1984, no qual já estaria implícita a ideia de verticalidade, uma vez que “justificando a função administrativa do novo aterro, o Centro, que antes detinha as mais amplas qualidades urbanísticas de Vitória, passou a ser citado como área problemática, mencionando-se o congestionamento. No entanto, seu aspecto verticalizado era considerado atraente visto que o bairro Enseada do Suá era lançado como futuro marco arquitetônico na entrada da baía, em comparação e em expansão ao Centro” (MENDONÇA, 1995:116).

Ao analisar a legislação municipal da década de 1970, referente ao aumento e diminuição dos gabaritos dos edifícios da capital – decreto número 5793, de 12 de maio de 1977, decreto número 6036, de 11 de julho de 1979, decreto número 5708, de 30 de junho de 1976 e decreto número 5988, de 22 de janeiro de 1979 – a autora afirma que “verificada a clara tendência manifesta na legislação, de conduzir a verticalização para a área leste da ilha de Vitória, reduzindo inclusive o impulso do Centro, percebe-se também, por meio das normas, algumas determinações em relação ao continente e ao novo aterro, a Enseada do Suá” (MENDONÇA, 2001:104).

Ainda de acordo com Mendonça, o processo de verticalização ocorrido nos bairros a leste de Vitória na segunda metade da década de 1970 difere-se daquele ocorrido no Centro da Cidade, principalmente no que tange às características geográficas dessa Área Central – a geografia, o traçado urbano e a localização de seus espaços diferenciados – que facilitavam a integração dos focos de verticalização:

Nos outros bairros da ilha prevaleceu, fortalecendo-se, uma espécie de percurso de verticalização, iniciado a partir dos primeiros edifícios, acompanhando as vias de ligação entre Centro e Praia do Canto, envolvendo os bairros de Bento Ferreira e Praia do Suá. Em continuidade a este percurso, pode-se caracterizar como foco as proximidades da Av. Nossa Senhora da Penha, em seu encontro com a Av. Desembargador Santos Neves. Outro foco plenamente caracterizado nesse período, constitui-se a rua Moacyr Avidos, curiosamente a mais estreita da Praia do Canto, conformando-se na mais intensamente verticalizada. Além da presença desses focos, percebeu-se neste período, com nitidez, a acentuada preferência pela localização de edifícios na Praia do Canto, assimilando, em valor absoluto, a maior quantidade de edifícios entre os bairros da ilha de Vitória (MENDONÇA, 2001:115).

De fato, a Praia do Canto constitui-se, dentre os bairros verticalizados da ilha, aquele cuja participação nesse processo parece ter sido mais efetiva, uma vez que o interesse imobiliário pela verticalização dessa região sempre foi maior devido às amenidades locais, especialmente àquelas ligadas à sua orla. Segundo Mendonça, em meados da década de 1980, já era possível observar que, ao invés de acompanhar determinados eixos viários, havia elevado adensamento de novos edifícios nesse bairro, constituindo um movimento localmente concentrado, mas que irradiava a expansão da verticalização em diversos sentidos, num movimento que envolvia bairros vizinhos ao seu entorno, como Barro Vermelho, Santa Lúcia, Santa Helena, Praia do Suá, Enseada do Suá e Bento Ferreira (MENDONÇA, 2001:123).

Por outro lado, para entender a influência da verticalização na área continental de Vitória é preciso considerar, primeiramente, como essa região passou efetivamente a fazer parte da cidade, uma vez que até a década de 1950 suas terras estavam apenas loteadas, e não efetivamente ocupadas, como relata Mendonça em seu trabalho “Transformação planejada de territórios urbanos em Vitória (ES): o bairro Camburi”:

A despeito das terras no continente de Vitória terem sido loteadas na década de 1950 por particulares, foi constatado, sobretudo através de relatórios da administração municipal, que sua inserção no contexto urbano do município ocorreu durante a década de 1960, por iniciativa do poder público, através da instalação de atividades de Grande porte como a Companhia Vale do Rio Doce (por meio da qual foi construído, em 1966, o porto de Tubarão), o campus da Universidade Federal do Espírito Santo (1969) e pela construção de conjuntos habitacionais de interesse social (a partir de 1966). Os investimentos municipais em infra-estrutura urbana eram ainda, entretanto, direcionados objetivamente à ilha de Vitória, mas seguiam gradativamente um percurso, cujo vetor apontava no sentido do continente (MENDONÇA, 1995:46).

Como já mencionado anteriormente, desde o início da ocupação da área continental da cidade houve forte relação entre a produção do espaço urbano e as atividades industriais de grande porte, fato que motivou a transformação do espaço geográfico da região. No entanto, essa relação entre urbanização e industrialização, que envolveu tanto o poder público quanto a iniciativa privada, gerou diferenciação dentro desse território, beneficiando a porção a leste, referente à Camburi. A este respeito, Mendonça esclarece:

Sua ocupação efetiva não ocorreu, entretanto, através de investimentos privados; esta iniciou-se, a partir da década de 1960, através de conjuntos habitacionais e atividades institucionais de grande porte. Os empreendimentos imobiliários particulares passaram a ocorrer na região apenas na segunda metade da década de 1960, após, portanto, a criação do Banco Nacional de Habitação – BNH – e após investimento público inicial, que atrairia a seguir a infra-estrutura necessária. A distinção entre os territórios de Camburi e Goiabeiras pode ser notada desde essa época, respectivamente, pela tipologia dos conjuntos habitacionais (unifamiliar duplex e unifamiliar de um pavimento), pela renda da população a que eles se destinavam (entre 3 e 10 salários mínimos e até 3 salários mínimos) e pela natureza do empreendedor imobiliário (privado e público). Estes elementos já indicavam também a valorização de Camburi em relação a Goiabeiras, que acentuou-se nas décadas seguintes. A verticalização, um dos indicadores desta valorização, passou a atingir Camburi, através dos 4 pavimentos dos conjuntos habitacionais, no início da década de 1970 (MENDONÇA, 1995:199).

A década de 1970 pode ser considerada um marco importante relativo às transformações espaciais na área continental de Vitória, uma vez que foi nesse período que o início da ocupação verticalizada desta área ocorreu de forma maciça, atingindo em 1971 sessenta e nove edifícios, superando no mesmo período os demais bairros da ilha, que contavam com sessenta e seis edifícios (MENDONÇA, 2001:64). No entanto, nesse período os primeiros edifícios de Jardim da Penha – bairro continental ao norte da Praia do Canto – já foram realizados a partir de um novo sistema no gerenciamento da construção, que resultaram numa forma urbana diferenciada em relação a das edificações localizadas nos bairros da ilha. Tal forma urbana baseava-se em conjuntos habitacionais de mesmo porte, caracterizando uma vasta e homogênea paisagem edificada, a qual constituía um amplo foco de verticalização, mesmo que de baixa altura, marcando a origem da ocupação na área continental (MENDONÇA, 2001:82).

A ocupação desse bairro iniciou-se ainda na década de 1960 – quando era conhecido como loteamento Camburi – com a construção de amplos armazéns para depósito do Instituto Brasileiro do Café (IBC). “a instalação próxima, também na década de 1960, do campus da UFES, do porto de Tubarão e da Companhia Vale do Rio Doce contribuiu, juntamente com o novo foco de verticalização, para anexar a área continental de forma representativa no

contexto urbano do município” (MENDONÇA, 2001:83). Entre 1971 e 1975 os investimentos em infraestrutura ocorridos na área continental pareciam visar apoio aos conjuntos habitacionais existentes e à infraestrutura viária nas avenidas principais. O resultado desses investimentos pode ser observado na atualidade através da avenida da orla – a Dante Micheline – que liga a ilha de Vitória à Companhia Vale do Rio Doce e ao Porto de Tubarão, acompanhando o litoral. A Avenida Fernando Ferrari, por sua vez, conecta a ilha de Vitória ao campus universitário, ao aeroporto e à rodovia rumo à Companhia Siderúrgica de Tubarão, além de servir de acesso ao norte do estado. Entre 1975 e 1983 houve prosseguimento dos expressivos investimentos na área continental, em especial na sua porção litorânea (MENDONÇA, 2001:95).

Data do início deste período o lançamento, em Camburi, do bairro Mata da Praia, de caráter exclusivamente residencial e cujas normas para construção foram lançadas na própria lei que aprovou o projeto e que permitiu a construção de edifícios de até 12 pavimentos em frente à praia. Esse empreendimento inaugurou a presença de edifícios altos na área continental, contribuindo para a valorização de todo o entorno. “Ao indicar a possibilidade de ampliação na altura dos edifícios em Camburi, este novo bairro estende o percurso de verticalização, usufruindo da infra-estrutura urbana em implantação e da relação com a própria praia, aspecto a receber destaque nessa ocasião. Uma vez mais, verificou-se o lançamento da verticalização pela legislação urbanística, em sintonia direta com o interesse do setor imobiliário privado” (MENDONÇA, 2001:105).

No que tange aos desdobramentos relacionados à urbanização da cidade de Vitória até meados da década de 1980, Mendonça conclui que “o processo de verticalização em Vitória teria se desenvolvido segundo uma ampla liberdade de atuação do setor imobiliário, com respaldo evidente do setor público, sempre relacionado ao desenvolvimento econômico e urbano almejado para a capital do estado” (MENDONÇA, 2001:127).

O processo de verticalização das construções não apresentou, na década de 1990, significativa evolução em relação à tendência apresentada na década anterior, uma vez que o plano diretor urbano de 1994 seguiu a estrutura do seu antecessor. Mesmo assim, as alterações propostas neste documento abriram precedentes para uma verticalização mais intensa em determinadas áreas da cidade. “(...) a eliminação do limite de altura e de gabarito das edificações, associada ao aumento do coeficiente e taxa de ocupação vem contribuindo, desde 1994, para a possibilidade de ampliação do porte dos edifícios em Vitória. Entretanto, em exceção,

algumas zonas receberam limite de gabarito ou de altura” (MENDONÇA, 2001:140). Portanto, o documento de 1994 não se constituiu em sólida sustentação ao processo de verticalização, uma vez que estabeleceu limites diferentes para a altura dos edifícios a serem construídos na cidade. Ainda em relação à década de 1990, vale ressaltar uma tendência em relação ao Centro de Vitória, tradicionalmente uma das áreas mais verticalizadas da cidade:

No entanto, o aspecto mais significativo da análise relacionada a esse período, considerando-se a circunscrição do tema ao município de Vitória, situa-se no desinteresse revelado pela construção de edifícios no Centro. Os poucos registros identificados nesta localização (onze edifícios) permitem classificar como nulo o interesse pela verticalização na área central, sobretudo diante da constatação de que diversos desses registros referem-se à aprovação de reforma e não de projeto original (MENDONÇA, 2001:143).

De qualquer forma, considerando o processo de verticalização em escala metropolitana, através da análise da construção de edifícios residenciais e edifícios comerciais com mais de cinco pavimentos no período entre 1990 a 2000, o Gráfico 1 demonstra que foram nos bairros do litoral leste de Vitória, em especial na Praia do Canto e Jardim Camburi, que se concentraram os mais altos índices de verticalização na Grande Vitória. Em contrapartida, verifica-se o desempenho irrisório do Centro da Cidade em relação à produção de edifícios verticalizados neste mesmo período, confirmando a tendência de abandono dessa área por parte do mercado imobiliário.

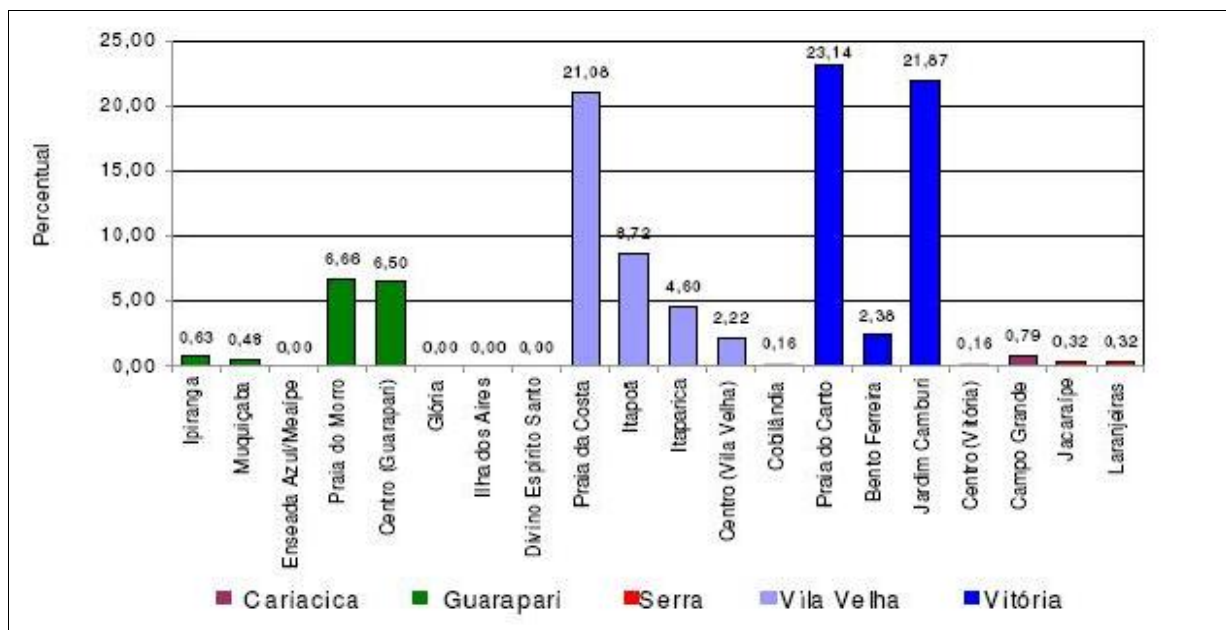


Gráfico 1: Número de edifícios construídos (comerciais e residenciais) com mais de 5 pavimentos por bairros dos municípios da RMGV, entre 1990 e 2000.

Fonte: IPES, 2005 apud REIS, 2007:65.

Esse fato colabora com o entendimento de que as ações relacionadas ao processo de verticalização das construções continuam, mesmo após o final da década de 1990, seu percurso em direção às áreas da porção litorânea leste da cidade ou àquelas ainda não plenamente ocupadas, mas com potencial para verticalização e legislação favorável a este processo.

Portanto, nota-se como o processo de verticalização foi, através da construção civil imobiliária, avançando rumo ao norte da ilha de Vitória e produzindo o espaço urbano dessa região, especialmente na área correspondente aos bairros Praia do Canto e Enseada do Suá, onde é possível notar claramente como esse processo produziu a diferença ao se apropriar das amenidades locais. O processo de verticalização da área continental de Vitória, por sua vez, revelou que, paralelamente à influência da industrialização e da iniciativa privada, houve uma participação importante do poder público municipal no próprio processo de urbanização da região, através de obras de infraestrutura e, principalmente, em relação às iniciativas ligadas à habitação.

Vale ressaltar, no entanto, que o fenômeno da verticalização é produto de uma nova forma que a construção encontrou para se reproduzir e se consolidar, contribuindo para a própria produção espacial da cidade. Por isso, torna-se fundamental compreender melhor esse ramo da construção civil para, na sequência, compreender como a lógica da construção imobiliária contribuiu para as transformações ocorridas em Vitória e, em especial, no Centro da Cidade.

CAPÍTULO IV: A LÓGICA DA CONSTRUÇÃO IMOBILIÁRIA

4.1 O papel da terra para a construção imobiliária

O objetivo principal deste capítulo é esclarecer as relações intrínsecas entre a construção imobiliária, enquanto agente da produção do espaço, e a terra, enquanto elemento fundamental para o estabelecimento do processo produtivo e consequente produção do ambiente urbano.

A compreensão apurada do espaço de uma cidade inserida no regime capitalista exige o conhecimento sobre a maneira como ela foi historicamente produzida. Isto significa identificar no seu processo de construção e expansão os principais agentes motivadores do desenvolvimento, além das ações que geraram a paisagem urbana no decorrer da sua evolução. Nessa perspectiva, uma cidade não é obra do acaso, mas sim fruto de iniciativas que, em determinado momento, produzem efeitos que resultam num ambiente urbano cuja especificidade relaciona-se diretamente à forma como esse espaço foi produzido. Em outras palavras, identifica-se o caráter socioespacial do processo de construção da cidade.

Nesse contexto, as especificidades da formação das cidades parecem intimamente relacionadas ao capitalismo e sua capacidade de adaptação aos diversos momentos da evolução das sociedades e, consequentemente, do meio urbano com o qual tais sociedades interagem. Henri Lefebvre afirma que o capitalismo se desdobrou subordinando o que lhe pré-existia, isto é, se modificou subordinando, mas não destruindo a realidade urbana pré-existente. Para Lefebvre, o capitalismo passou a dominar novos setores em sua permanente reprodução, não se limitando a materializar-se apenas em mercadorias concretas. Com isso, acabou apropriando-se de novas formas que não são corpóreas para se reproduzir, dentre as quais por meio do lazer e da cultura (LEFEBVRE, 1968:232).

Enquanto produto social, a cidade é também parte do processo histórico – e desigual – de desenvolvimento do capitalismo em uma determinada sociedade. O capital manifesta-se na especificidade da produção da cidade, mediante seu processo de construção. Trata-se, portanto, da apropriação privada e capitalista da cidade, com atores sociais e papéis específicos na produção do espaço construído.

A produção desse espaço construído necessita do trabalho e da terra para seu pleno êxito do capital. O capital, em sua busca permanente por formas de se valorizar, utiliza-se do trabalho humano para garantir sua reprodução. A população, por sua vez, possui uma inserção social, uma existência real que para o capital se manifesta através do trabalho na construção de edificações. Esta edificação corresponde, de fato, ao trabalho humano materializado na terra e no espaço geográfico que o rodeia.

A construção propriamente dita da cidade – do espaço físico e de todos os seus elementos concretos – possui enorme amplitude, dividindo-se em vários ramos, cada qual com sua especificidade. No entanto, o ramo de edificações apresenta-se, para as finalidades deste trabalho, como o mais importante enquanto referência para compreensão do crescimento urbano diferenciado da cidade. A este respeito, Campos Júnior esclarece:

Em primeiro lugar cabe explicitar que se torna impossível discutir a construção sem que se precise o ramo a que estamos nos referindo. Cada ramo possui particularidades e formas específicas de reprodução. A construção pesada, por exemplo, é o mais tecnificado dos ramos, juntamente com o ramo de montagens industriais. São geralmente grandes empresas empreiteiras de obras públicas. O ramo de edificações direciona-se comumente às construções habitacionais e comerciais. Sua forma empresarial representativa encontra-se na produção para o mercado (CAMPOS JÚNIOR, 2002:23).

Dentro do ramo de edificações, a construção civil imobiliária, vertente da construção voltada para o mercado, aparece como papel determinante no processo de produção da moderna cidade capitalista, além de chamar atenção especialmente pelo seu desempenho. Trata-se de um segmento que obtém lucros superiores à média, mesmo incorporando atividades arcaicas na produção e sendo pouco tecnificado em relação aos demais (CAMPOS JÚNIOR, 2002:23). Isso significa que a construção civil imobiliária mostrou-se lucrativa sem depender demasiadamente de progressos técnicos, com equipamentos modernos de produção, apesar das mudanças que vem apresentando, no intuito de modernizar-se, nos últimos anos.

No entanto, o ponto fundamental que explica sua singularidade dentro da construção civil geral, e em relação aos demais setores industriais é a existência da terra urbana como elemento diferenciador no processo produtivo. Nesse processo de construção da cidade, a terra, além de ser a base física sobre a qual se assenta o tecido urbano, assume função primordial: “a propriedade da terra, na produção urbana, é estritamente uma condição para a produção, uma condição material básica para a realização do processo de trabalho” (PEREIRA, 1984:138). Nesse contexto, a terra é a condição de produção que necessita ser adquirida novamente a cada nova construção. Assim, ela torna-se também parte do processo

produtivo da construção imobiliária, o qual adquiriu maior complexidade devido às novas relações engendradas pelo capital. Sobre essas novas relações, Campos Júnior esclarece ainda:

A consideração feita anteriormente à construção [imobiliária] como setor novo refere-se, como dissemos, ao domínio da atividade em novas relações por parte da lógica capitalista, apresentando-se como uma realidade mais complexa e requerendo novos instrumentos teóricos para sua compreensão. Porque construir, e construir habitação, remonta quase à idade do homem. O que muda são as formas de construir. E a concepção de novo está ligada à idéia das mudanças do capitalismo. Mudanças essas que incorporam a construção às relações capitalistas de produção, que têm como especificidade, em relação às outras mercadorias, o fato de incluir a terra na sua produção, e vendê-la em seguida, junto com o imóvel edificado. Nesse particular a terra já não é apenas terra enquanto lugar requerido para construção, mas também espaço, que passou a ser apropriado pelo capital (CAMPOS JÚNIOR, 2002:24).

Dessa forma, nota-se que a incorporação da terra urbana – o próprio espaço geográfico – no processo da construção imobiliária constitui-se no diferencial inerente a esta atividade produtiva, fato que lhe garante peculiar distinção em relação às formas mais clássicas de obtenção de ganho como, por exemplo, a indústria de transformação em geral. A partir desse momento, portanto, não é mais possível negligenciar o espaço geográfico, pois o lugar deixou de ser “apenas lugar” porque passou a ser espaço, com uma edificação que lhe dá mais valor e apropria seu valor, que provém também e fundamentalmente do entorno.

Através da propriedade privada da terra, o capitalismo encontra na construção uma nova maneira de apropriar-se não só do trabalho humano materializado em cada construção individualmente, no processo da sua produção, mas apropria-se da cidade historicamente construída ao longo do tempo, por meio de uma renda imobiliária. A produção para venda de construção, portanto, é uma forma de acumulação encontrada pelo capitalismo em seu estágio recente. Entretanto, a construção da cidade para o mercado não foi sempre o objetivo principal em si, pois há toda uma dimensão histórica relacionada com a função desta no processo de interação do homem com o meio e com outros homens na garantia da sua existência. Assim, a partir de um dado momento da história a cidade torna-se um produto possibilitado pela urbanização de uma nova forma de o capital se reproduzir, uma vez que para a propriedade imobiliária gerar ganho – conforme menção anterior – a cidade precisa ser construída para ser apropriada.

No caso específico da cidade de Vitória, este debate contribui justamente para o entendimento dessa produção do espaço promovida pela construção civil imobiliária, cuja busca por novas áreas valorizadas ou por se valorizar acaba por gerar impactos no Centro da Capital, uma vez que tal busca impõe mudanças nas variadas dimensões do espaço urbano, não só aos novos

espaços adquiridos, mas também àqueles que estão sendo relativamente “abandonados”, forçando-os a adaptações e transformações naquilo que possuem de mais importante que são as funções próprias, ou seja, impelindo-os a uma redefinição funcional.

4.2 A expansão imobiliária rumo ao norte e as mudanças no Centro de Vitória

Desde a década de 1950 já se desdobrava na ilha de Vitória um processo de expansão territorial, o qual aumentava o espaço geográfico a partir de aterros realizados em áreas alagadas ou adquiridas ao mar. Sobre essas novas áreas da ilha foi se desenvolvendo o processo de urbanização, liderado pela ação imobiliária do investidor privado. “Este movimento pode ser percebido, por exemplo, não só pelos empreendimentos voltados à expansão horizontal da cidade, ampliando-se consideravelmente a área parcelada, mas, sobretudo, em função do próprio desenvolvimento do processo de verticalização, desencadeado a partir de então” (CAMPOS JÚNIOR, 1993:140-141).

O processo de verticalização das construções, como já mencionado, constitui-se no principal indutor do desenvolvimento e da valorização do espaço urbanizado, uma vez que, ao se manifestar, acaba por gerar transformações em outros setores relacionados à dinâmica da cidade, criando certa seletividade no uso e na ocupação do espaço. No entanto, tal processo pode também ser resultado de uma contribuição mais direta do poder público, associada à iniciativa privada. A ocupação verticalizada, no caso de Vitória, obedeceu ao próprio interesse imobiliário mediante determinadas condições existentes que permitiam à construção se reproduzir por meio da produção de edifícios, sendo exemplo dessa realidade o processo de transformação que resultou no surgimento da Esplanada Capixaba, fruto da interação entre ação imobiliária e verticalização:

A transformação mais representativa na paisagem de Vitória ao longo desse período [década de 1950] ocorreu em função do aterro, urbanização e verticalização da Esplanada da Capixaba, representando até então, o maior estímulo do poder público à verticalização. O código municipal de 1954, garantindo para o local altura mínima de oito pavimentos, indica o ponto de vista oficial, extremamente favorável à verticalização, estimulando-a e criando infra-estrutura urbana para sua viabilização. O fato demonstra o entendimento da verticalização não só como elemento que confirma a valorização de determinado setor urbano, mas, sobretudo, o desejo de, a partir de uma imagem urbana verticalizada, transmitir a noção de desenvolvimento urbano e econômico, a ponto de contribuir, politicamente, para sua real construção. Nesse sentido, além de apresentar Vitória como uma metrópole, o estímulo à

verticalização, promovido pelo poder público, contribuiu para a construção e fortalecimento do setor imobiliário (MENDONÇA, 2001:87).

A expansão do setor imobiliário acompanhou as transformações que atingiram a região da Grande Vitória com mais intensidade entre a segunda metade da década de 1970 e a primeira metade da década seguinte. Dentre tais mudanças, relacionadas aos impactos causados sobre a estrutura econômica, social e urbana pelos grandes projetos industriais, destacou-se a ampliação do mercado de trabalho qualificado, o qual incidiu diretamente na formação da classe média e na fixação da população de maior renda na cidade. O aumento da renda per capita da população ampliou a demanda por imóveis e contribuiu para o crescimento dos negócios imobiliários em geral e, particularmente, para a construção de edifícios em um momento também de fartos financiamentos (CAMPOS JÚNIOR, 1993:167-168).

A década de 1970 constituiu-se em um período de expansão para o setor da construção civil em Vitória, pois marcou o surgimento da modalidade de construção por incorporação, cujas especificidades, como as maiores possibilidades de acumulação em relação às formas pretéritas de acumulação, fizeram desta a forma de construção a atingir o estágio mais desenvolvido, sendo responsável por retirar a construção imobiliária capixaba de sua situação de inexpressividade (CAMPOS JÚNIOR, 2002:117). O crescimento dessa modalidade de construção dependeu, no entanto, de outros fatores para se concretizar, em especial do aumento da procura por parte do mercado comprador de imóveis, estimulado pelo crescimento populacional – uma taxa de crescimento médio de 4,6% nas décadas de 1960 e 1970 – e também da influência do crescimento significativo da renda domiciliar per capita na capital (CAMPOS JÚNIOR, 2002:125).

A tabela 7 evidencia o aumento do número de construções em Vitória do início da década de 1960 até o final da década de 1970. Independentemente das oscilações em alguns anos, observa-se o crescimento da quantidade de metro quadrado construído na cidade de Vitória, principalmente na segunda metade da década de 1970. Esse desenvolvimento torna-se ainda mais nítido no tocante aos valores acumulados a cada cinco anos, os quais demonstram claramente a expansão das edificações, com destaque mais uma vez para os últimos anos da década de 1970.

Tabela 7: Construções licenciadas no município de Vitória entre 1960 e 1980

ANO	NÚMERO	ÁREA (M ²)	NÚMERO*	ÁREA*
1960	217	26.010	1.171	240.789
1961	345	47.220		
1962	329	38.286		
1963	414	80.291		
1964	407	69.711		
1965	242	65.554	1.737	301.062
1966	253	147.532		
1967	484	48.966		
1968	948	151.299		
1969	575	97.156		
1970	214	88.464	2.474	533.417
1971	646	106.639		
1972	282	171.228		
1973	334	183.314		
1974	353	233.399		
1975	374	151.893	1.989	846.473
1976	447	306.513		
1977	466	330.056		
1978	412	403.823		
1979	421	461.738		
1980	429	440.136	2.175	1.942.266

Fonte: Adaptado de CAMPOS JÚNIOR, 2002:18-19.

* Valores acumulados nos cinco anos anteriores.

A partir da década de 1970, uma forte relação entre a iniciativa privada – então já absorvida pela lógica da incorporação dentro da construção de edifícios verticalizados – e o poder público culminou em um processo de transformação e expansão da cidade, com base em estratégias que foram muito além da interferência direta no espaço por meio de obras públicas. Sobre esta questão, Souza esclarece:

No que concerne à propriedade fundiária e ao seu uso pela verticalização, será objeto de múltiplas alianças entre os donos da terra e os incorporadores, manifestas por uma intermediação do Estado que, em última análise, não só libera o solo para a verticalização (lei de zoneamento e uso do solo) como promove a sua valorização através da implementação das políticas públicas (infra-estrutura, saneamento, comunicação, transporte, etc.). Apesar, pois, das reclamações, o Estado brasileiro tem sido um forte aliado da incorporação imobiliária (SOUZA, 1994:196).

Essa situação pode ser constatada em citações anteriores do presente trabalho, relativas aos investimentos públicos realizados em direção à região das praias na Capital. Assim, o processo de construção da cidade é, portanto, dotado de uma complexidade bem maior, pois envolve diferentes agentes sociais e diferentes aspectos da dinâmica urbana. Nesse sentido, Souza analisa a força do setor de construção no processo de produção da cidade e afirma que “produzir cidades é um grande negócio. Produzir edifícios é um excelente negócio para poucos” (SOUZA, 1994:150).

Com base nesses argumentos, torna-se mais fácil entender como o Centro de Vitória começou a perder sua importância em detrimento do surgimento de novas áreas mais valorizadas e estruturadas na cidade, as quais passaram a assumir determinadas funções urbanas anteriormente relacionadas somente à Área Central. Uma vez que o poder público se encontra alinhado aos interesses do capital em suas diversas formas de atuação, a produção da cidade evidencia cada vez mais como uma ação política e encontra-se estreitamente ligada a interesses de valorização do capital imobiliário. Sobre essa questão, Souza destaca a função primordial da verticalização enquanto processo que transforma – e produz – estrategicamente o espaço geográfico. A autora define a verticalização “como a resultante, no espaço produzido, de uma estratégia entre múltiplas formas de capital – fundiário, produtivo, imobiliário e financeiro, que cria o espaço urbano. É essa estratégia que, politicamente (e não tecnicamente), definirá os limites da multiplicação do solo” (SOUZA, 1994:135).

Os efeitos das estratégias acima comentadas foram se desenrolando na cidade de Vitória. Segundo Mendonça, de 1975 em diante os investimentos públicos na Área Central de Vitória começaram a diminuir, em detrimento de um aumento significativo de recursos em direção à porção leste e à parte continental da cidade. Essa tendência de diminuição de investimentos no Centro da Cidade se confirmou na década seguinte, caracterizando um novo momento da urbanização de Vitória: “assim, examinando-se o percurso e as intenções inerentes aos investimentos municipais no período, percebe-se então uma mudança de interesse com relação ao Centro, que cede prioridade à área continental, com repercussão no processo de verticalização” (MENDONÇA, 2001:96).

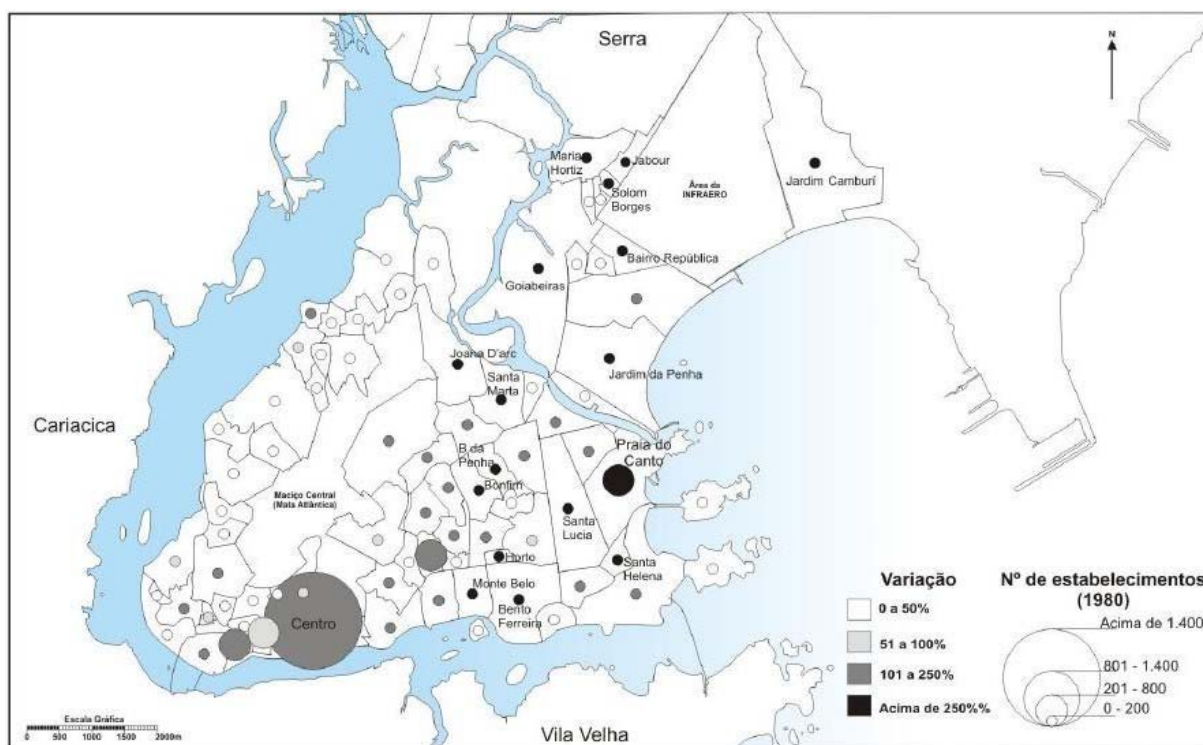
O já referido abandono do Centro da Cidade por parte da elite que ali residiu – a qual se transferiu para a região das praias na zona norte da Capital – constituiu-se em um fator que reforçou tal mudança de interesse. Essa elite via a região das praias como o “diferente”, o espaço rico de amenidades que trouxe um novo estilo de morar na cidade, próximo às áreas do mar. O novo espaço de moradias estabeleceu uma diferenciação com o Centro da Cidade, desqualificando-o relativamente ao novo território. Esse processo gerou a desvalorização dos imóveis, os quais passaram a servir de moradia para a classe média e baixa, sendo que muitos edifícios transformaram-se em cortiços (ALMEIDA, 1986:123).

O mercado imobiliário, que então já expandia sua área de atuação em direção à porção norte da cidade, reagiu às mudanças ocorridas no Centro da Cidade e passou a não mais investir nessa região. “Devido ao conflito de atividades, ao processo de esvaziamento, de saturação e

de degradação das condições de acesso e de permanência do Centro, ele deixou de ser campo de investimento da construção civil e do capital imobiliário” (CURBANI, 2000:121).

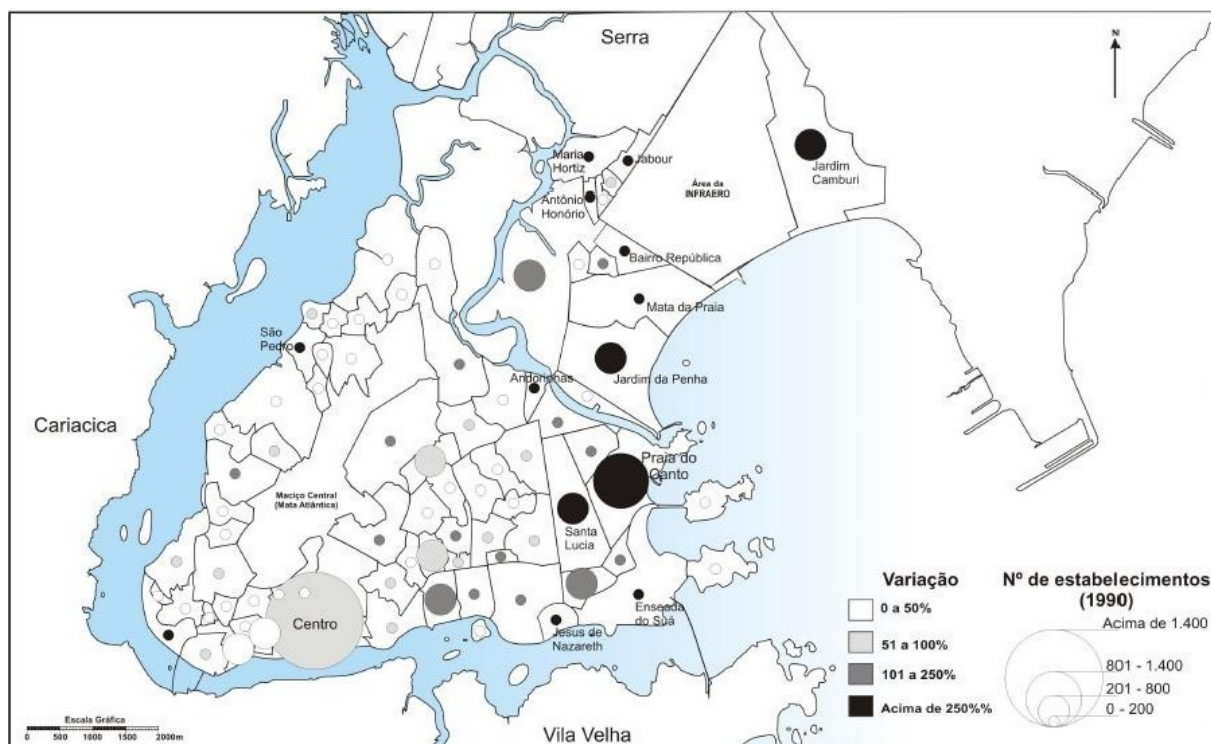
Na década de 1990 esse processo de saída dos investimentos do Centro de Vitória atingiu seu auge, sendo seguido por setores e funções urbanas importantes que tradicionalmente atuaram na Área Central desde a sua formação, constituindo um processo de descentralização das funções urbanas, mais intenso especialmente no setor terciário (comércio e serviços) e em relação às atividades institucionais. Como mencionado anteriormente, o deslocamento do processo de urbanização ocorreu a partir do Centro da Cidade, ao sul da ilha, em direção à porção leste até a Praia do Canto, acompanhando o litoral.

Um exemplo concreto dessa realidade relaciona-se às atividades varejistas de Vitória, cuja expansão é destacada por Reis em seu trabalho “Descentralização e desdobramento do núcleo central de negócios na cidade capitalista: estudo comparativo entre Campo Grande e Praia do Canto na Grande Vitória (ES)”. O autor utiliza a sequência a seguir – Mapas 5, 6 e 7 – decorrente de pesquisas realizadas em campo, para explicitar o processo de descentralização do comércio varejista da capital capixaba:



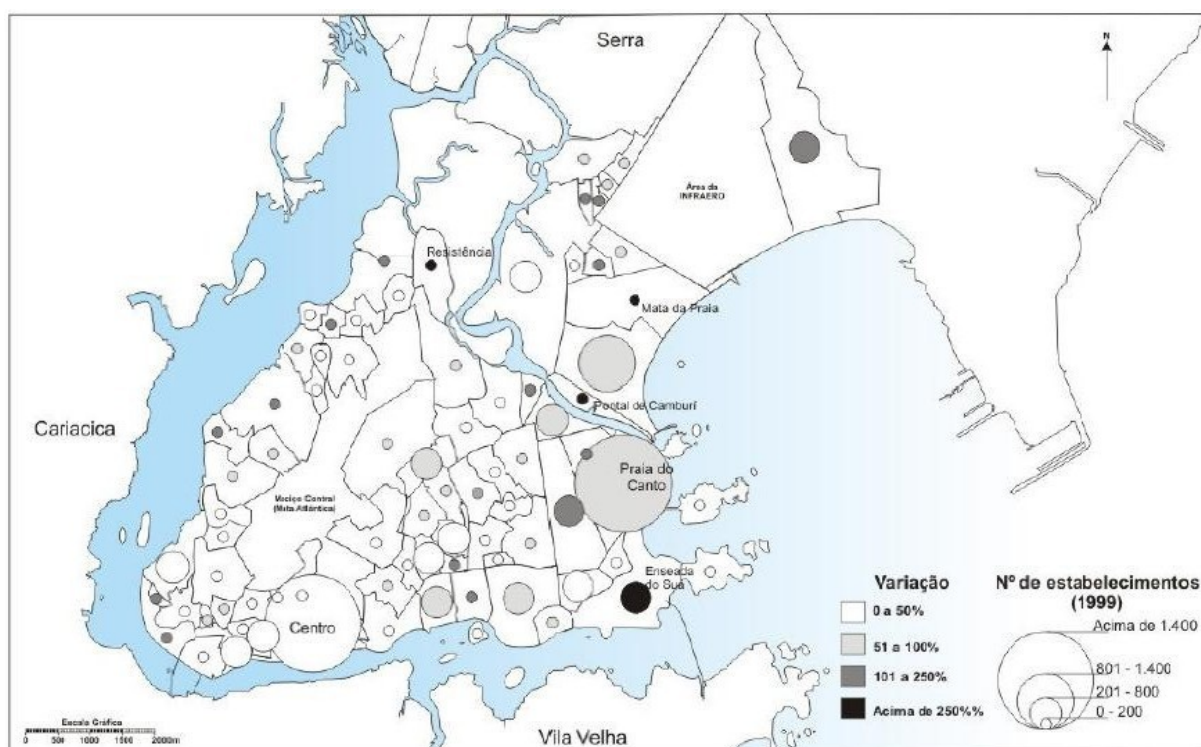
Mapa 5: Variação do número de estabelecimentos varejistas no município de Vitória por bairro no período de 1970 a 1980 (em %)

Fonte: REIS, 2007:80.



Mapa 6: Variação do número de estabelecimentos varejistas no município de Vitória por bairro no período de 1980 a 1990 (em %)

Fonte: REIS, 2007:81.

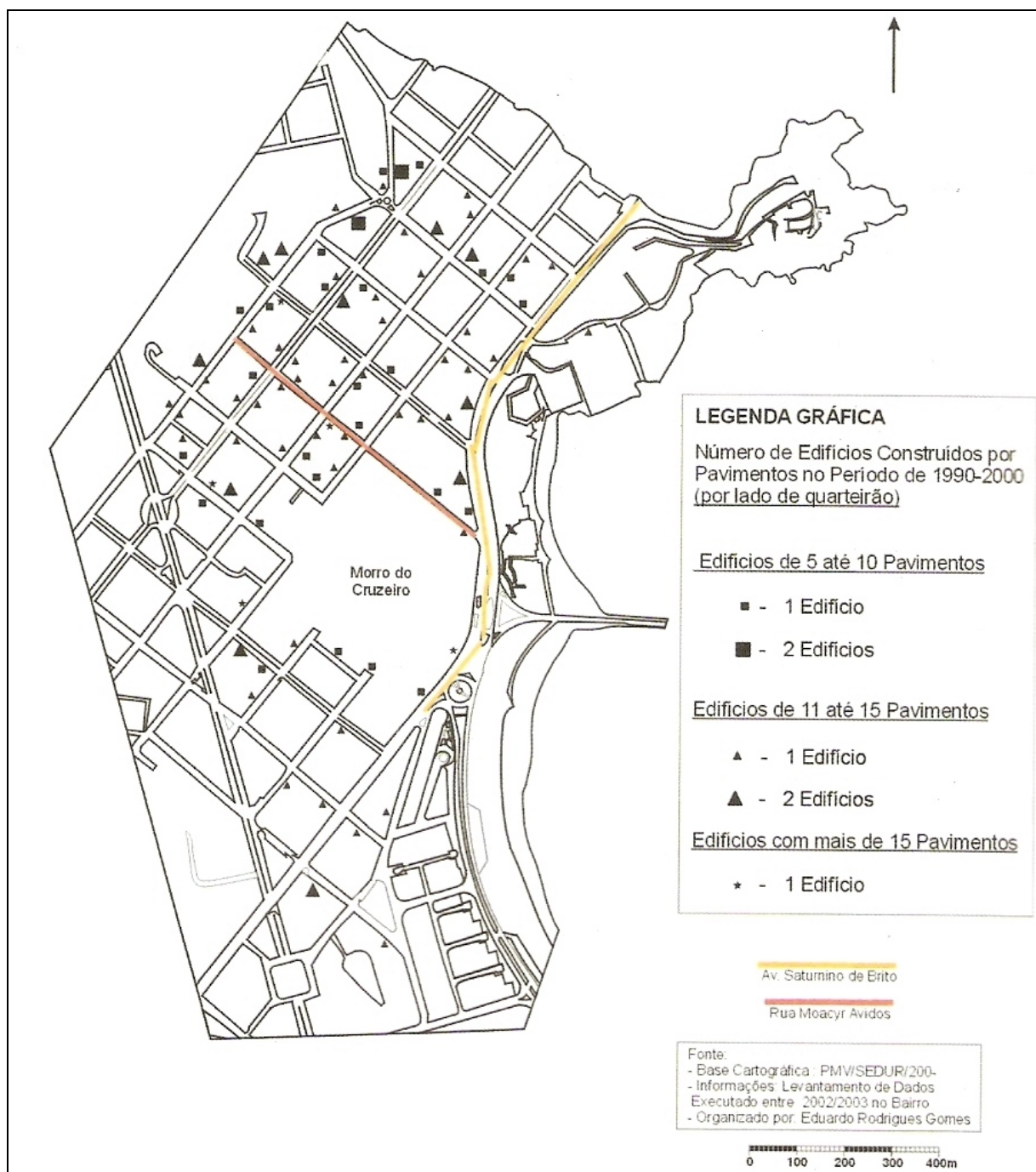


Mapa 7: Variação do número de estabelecimentos varejistas no município de Vitória, por bairro, no período de 1990-1999 (em %)

Fonte: REIS, 2007:82.

Sobre os mapas acima, o autor esclarece: “comparando a distribuição do comércio varejista entre as regiões administrativas, entre as décadas de 1970, 1980 e 1990 torna-se patente que a descentralização das atividades varejistas se dá predominantemente em direção aos bairros situados à zona leste da cidade, notadamente na Praia do Canto, em contraponto aos bairros situados à zona oeste, nas regiões administrativas de São Pedro e Santo Antônio. Por sua vez, o índice de crescimento de novos estabelecimentos varejistas na região do Centro decresce ao longo de cada década: se no ano de 1970 esta região concentrava 38,7% dos estabelecimentos, em 1980 o índice cai para 34,5% e nos anos de 1990 e 1999, respectivamente, 27,4% e 22,4%,” (REIS, 2007:83).

O bairro Praia do Canto, em especial, destacou-se como o mais importante da zona leste no que se refere à concorrência com a Área Central. De acordo com Gomes, foi também esse bairro que no período de 1990 a 2000 começou a se consolidar como um dos mais verticalizados de Vitória, tendo sua “mancha” de edifícios, inclusive, expandida para bairros vizinhos como Enseada do Suá, Barro Vermelho e Santa Lúcia (GOMES, 2009:109). O Mapa 8 permite uma melhor visualização, no bairro Praia do Canto, do crescimento do processo de verticalização no período de tempo destacado.



Mapa 8: Distribuição espacial da verticalização no bairro Praia do Canto 1990-2000.

Fonte: GOMES, 2009:110.

A ligação entre o mercado imobiliário e as atividades/funções urbanas ficou mais evidente no caso da Praia do Canto, uma vez que o processo de verticalização das construções teve relação direta com a transformação desse bairro, o qual passou a ter também áreas comerciais importantes para a cidade. Gomes ratifica essa mudança:

Concomitantemente com a verticalização que se consolida na Praia do Canto, ocorre, de forma mais acentuada na década de 1990, a expansão do comércio no bairro, acompanhado de perto pelo setor de prestação de serviços. O desenvolvimento comercial na Praia do Canto segue o crescimento vertical, pois a crescente população que passa a ocupar cada vez mais os edifícios residenciais necessita também de um comércio de caráter mais varejista, que até a década de 1970, era encontrado predominantemente no Centro da Cidade (GOMES, 2009:114).

De fato, o crescimento da atividade comercial varejista na Praia do Canto no decorrer da década de 1990 foi expressivo, a ponto de esse bairro ter atingido a segunda colocação em quantidade de estabelecimentos varejistas de Vitória, sendo superado apenas pelo Centro da Cidade.

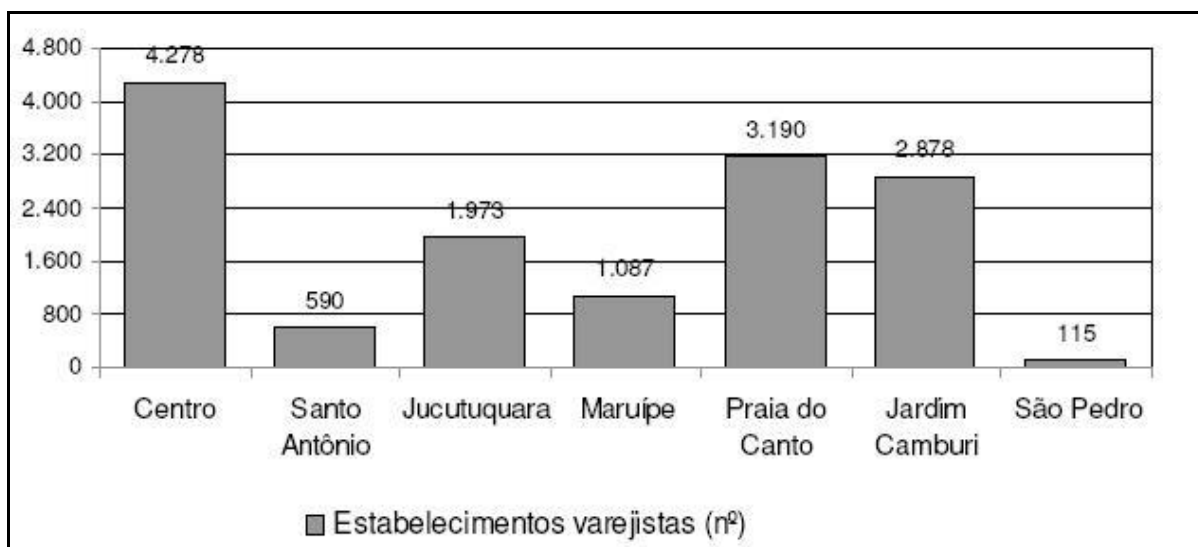
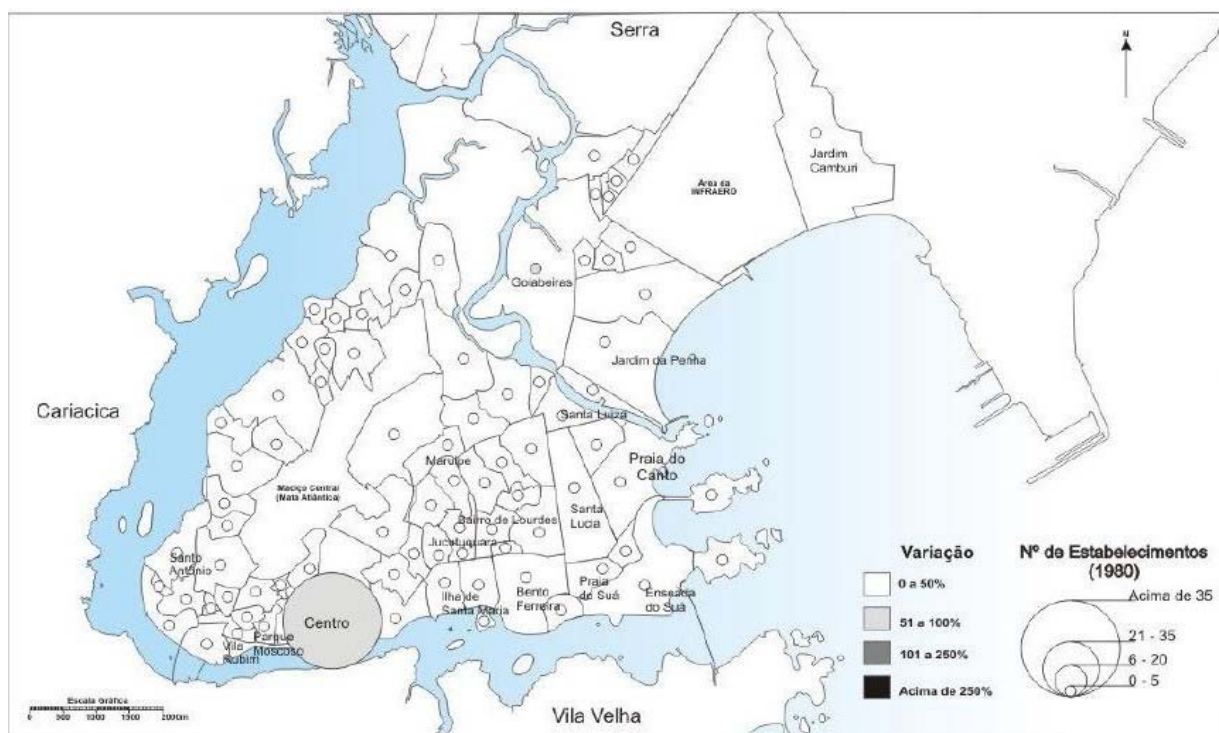


Gráfico 2: Número de estabelecimentos varejistas no município de Vitória, por Região Administrativa em 1999.

Fonte: REIS, 2007:77.

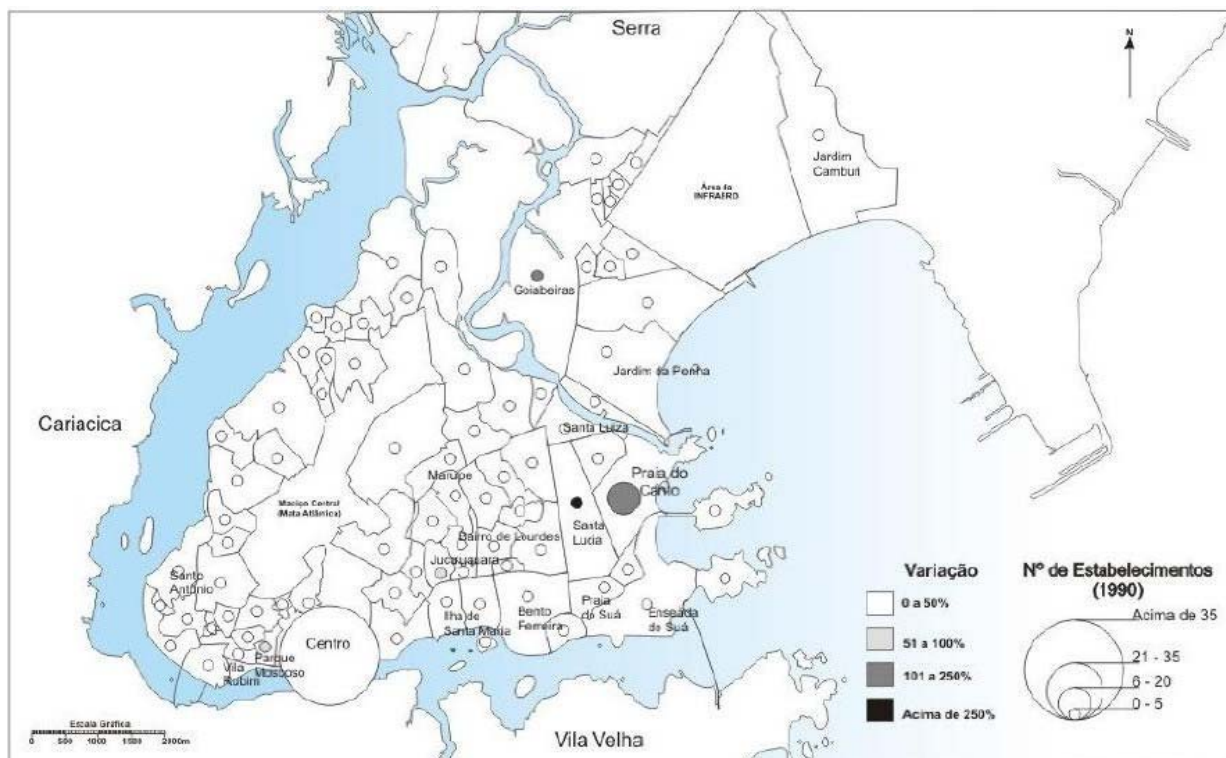
No Gráfico 2, nota-se a importância do bairro Praia do Canto para o processo de descentralização comercial em Vitória, ao passo que os bairros localizados a oeste da ilha, como Santo Antônio, são menos providos de estabelecimentos de comércio e serviços. Isso demonstra a distribuição desigual desses estabelecimentos na cidade, o que revela a desigualdade socioeconômica existente entre as áreas da capital. Entretanto, ainda na década de 1990, a Praia do Canto apresenta, em relação à variação do número de estabelecimentos varejistas, índices percentuais mais elevados que o próprio Centro de Vitória (REIS, 2001:52 apud GOMES, 2009:114).

Outro indicador importante do desenvolvimento da cidade de Vitória em direção à área norte reside na atividade bancária, uma vez que o seu crescimento evidencia o aumento da circulação de fluxos de capital pela região, além do fato de este setor ser também responsável por dar suporte a outras atividades econômicas. A sequência a seguir – Mapas 9, 10 e 11 – também proveniente do trabalho de Reis, serve como auxílio à compreensão do desenvolvimento deste setor na cidade.



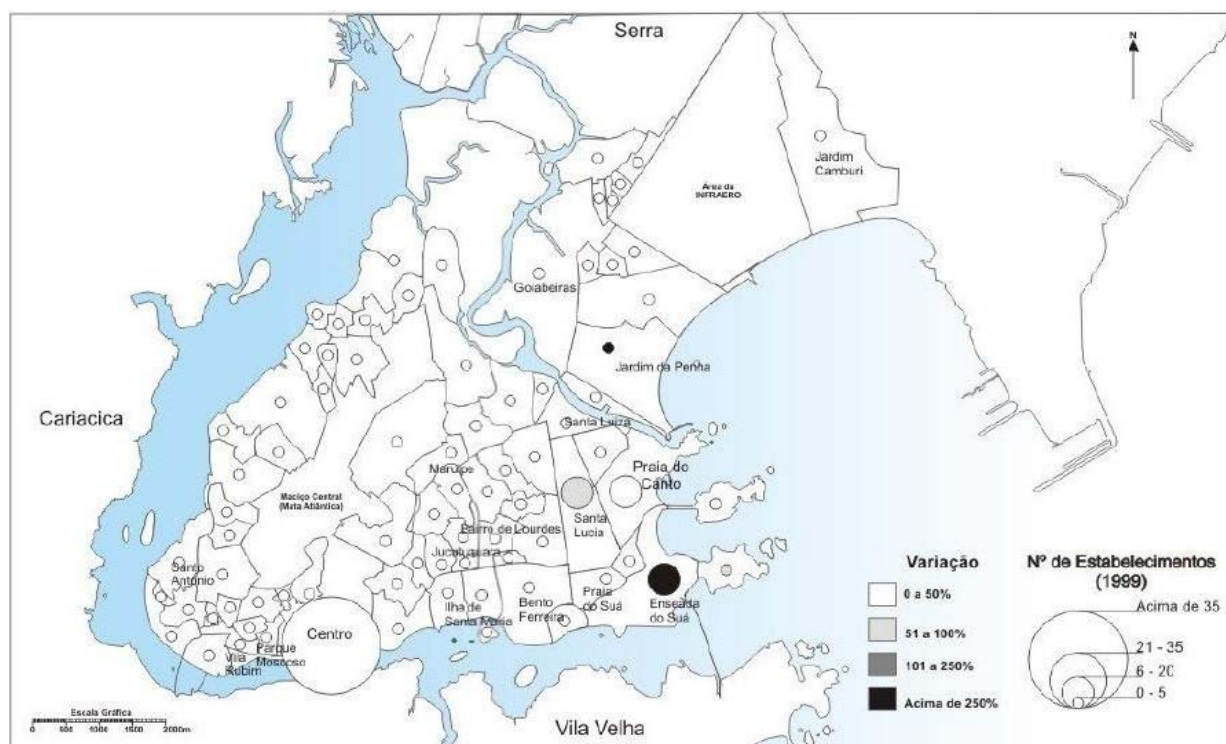
Mapa 9: Variação do número de estabelecimentos de agências bancárias no município de Vitória por bairro, no período de 1970-1980 (em %)

Fonte: REIS, 2007:86.



Mapa 10: Variação do número de estabelecimentos de agências bancárias no município de Vitória por bairro, no período de 1980-1990 (em %)

Fonte: REIS, 2007:87.

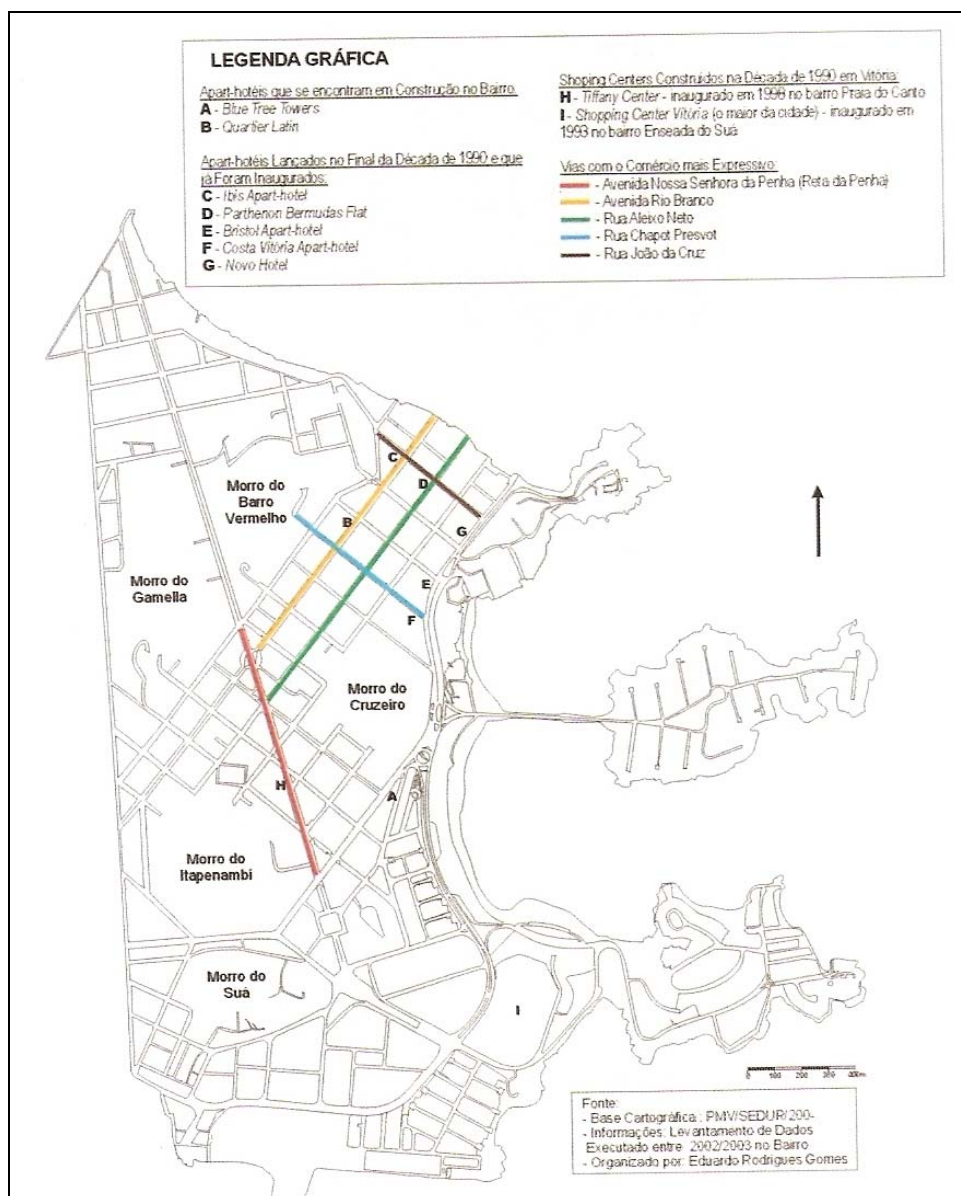


Mapa 11: Variação do número de estabelecimentos de agências bancárias no município de Vitória por bairro, no período de 1990-1999 (em %)

Fonte: REIS, 2007:88.

Segundo o autor, a partir dos mapas nota-se que, no caso de Vitória, foi na região polarizada pela Praia do Canto que a concentração de unidades bancárias ocorreu de forma mais marcante, evidenciando como a descentralização se manifestou de forma contundente, principalmente ao longo das décadas de 1980 e 1990 (REIS, 2007:84).

A atividade de serviços especializados no bairro Praia do Canto também teve grande expansão no decorrer da década de 1990. Desses serviços, um dos que mais se destacou foi a hotelaria, em especial o segmento de apart-hotéis, que teve uma expansão significativa a partir do final desta década, quando se iniciou a construção da maioria dos apart-hotéis da cidade, os quais se encontram dentro dos limites do bairro (GOMES, 2009:123). O Mapa 12 apresenta a localização desses empreendimentos verticais em suas respectivas ruas e avenidas que cortam o bairro Praia do Canto.



Mapa 12: Distribuição espacial dos apart-hotéis em construção/construídos no final da década de 1990 na Praia do Canto.

Fonte: GOMES, 2009:125.

As atividades institucionais, por sua vez, foram gradativamente deixando o Centro da Cidade e concentrando-se, principalmente, nos bairros Bento Ferreira e Enseada do Suá. Esses bairros passaram a ser peças importantes no dinamismo da cidade, surgindo como novas opções para abrigar parte significativa das funções político-administrativas, relativas às três esferas governamentais. Assim, algumas das principais instituições públicas federais, estaduais e municipais, que anteriormente localizavam-se no Centro da Cidade, transferiram-se principalmente para esses dois bairros, acompanhando o processo de descentralização das funções urbanas.

O bairro Bento Ferreira, por exemplo, concentra principalmente as instituições do poder público do município. Além da própria sede da Prefeitura de Vitória e da Câmara Municipal, encontram-se nos limites do bairro oito das vinte secretarias municipais – outras cinco localizam-se no bairro Enseada do Suá – além dos órgãos municipais responsáveis pela administração dos recursos e gestão pública da cidade: a Controladoria Geral do Município e a Procuradoria Geral do Município, como se pode verificar na Tabela 8.

Tabela 8: Localização dos órgãos e secretarias municipais da cidade de Vitória/ES, por bairro

ÓRGÃO/SECRETARIA	BAIRRO
Prefeitura de Vitória (sede)	Bento Ferreira
Câmara Municipal	Bento Ferreira
Controladoria Geral do Município	Bento Ferreira
Procuradoria Geral do Município	Bento Ferreira
Secretaria de Administração	Bento Ferreira
Secretaria de Assistência Social	Gurigica
Secretaria de Cidadania e Direitos Humanos	Itararé
Secretaria de Comunicação	Bento Ferreira
Secretaria de Coordenação Política	Bento Ferreira
Secretaria de Cultura	Centro
Secretaria de Desenvolvimento da Cidade	Enseada do Suá
Secretaria de Educação	Itararé
Secretaria de Esportes e Lazer	Forte São João
Secretaria da Fazenda	Bento Ferreira
Secretaria de Gestão Estratégica	Bento Ferreira
Secretaria de Habitação	Enseada do Suá
Secretaria de Meio Ambiente	Enseada do Suá
Secretaria de Obras	Bento Ferreira
Secretaria de Saúde	Forte São João
Secretaria de Segurança Urbana	Enseada do Suá
Secretaria de Serviços	Resistência
Secretaria de Trabalho e Geração de Renda	Bento Ferreira
Secretaria de Transportes, Trânsito e Infraestrutura Urbana	Enseada do Suá
Secretaria de Turismo	Bento Ferreira

Fonte: www.vitoria.es.gov.br (acesso em 10/03/2011)

Dados organizados pelo autor.

O bairro Enseada do Suá, por sua vez, abriga os principais órgãos do poder público estadual, como a Assembléia Legislativa, o Tribunal de Contas, o Tribunal de Justiça, a Capitania dos Portos e a nova sede do Tribunal Regional do Trabalho, que se encontra em fase de construção. Ainda em relação ao poder público do Estado do Espírito Santo, um dado relevante é que seis das dez secretarias estaduais que não possuem sede no Centro da Cidade localizam-se nos limites territoriais dos bairros Enseada do Suá e Bento Ferreira. Ressalta-se também que órgãos federais localizam-se na Enseada do Suá: as sedes do Ministério Público Federal e do Tribunal de Contas da União, como se pode notar na Tabela 9.

Tabela 9: Localização dos principais órgãos e secretarias estaduais na cidade de Vitória/ES por bairro

ÓRGÃO/SECRETARIA	BAIRRO
Assembléia Legislativa do Estado do Espírito Santo	Enseada do Suá
Ministério Público do Estado do Espírito Santo	Santa Helena
Tribunal de Contas do Estado do Espírito Santo	Enseada do Suá
Tribunal de Justiça do Espírito Santo	Enseada do Suá
Tribunal Regional Eleitoral do Estado do Espírito Santo	Praia do Suá
Capitania dos Portos do Espírito Santo	Enseada do Suá
Polícia Civil (PC)	Santa Luíza
Sec. de Estado da Educação (SEDU)	Santa Lúcia
Sec. de Estado da Saúde (SESA)	Bento Ferreira
Sec. de Estado da Segurança Pública e Defesa Social (SESP)	Bento Ferreira
Sec. de Estado de Assistência Social e Direitos Humanos (SEAHHD)	Enseada do Suá
Sec. de Estado de Ciência e Tecnologia (SECT)	Nazareth
Sec. de Estado e Desenvolvimento (SEDES)	Praia do Canto
Sec. de Estado de Esportes (SESPORT)	Bento Ferreira
Sec. de Estado de Turismo (SETUR)	Enseada do Suá
Sec. Estado dos Transportes e Obras Públicas (SETOP)	Praia do Canto
Sec. Estadual de Cultura (SECULT)	Enseada do Suá

Fonte: www.es.gov.br (acesso em 10/03/2011)

Dados organizados pelo autor.

Assim, evidencia-se como a valorização imobiliária no sentido leste-nordeste e norte de Vitória acaba contribuindo para a depreciação do Centro da Cidade, acarretando mudanças em seu espaço. Tais mudanças resultam em uma conseqüente perda de funções importantes, as quais vêm se deslocando para as novas áreas valorizadas da Capital. Por sua vez, a construção imobiliária, apoiada no processo de descentralização, tende a produzir novos espaços e adaptá-los ao consumo, contribuindo para a construção de uma parcela da cidade segregada e elitizada, sustentada por uma lógica predatória que está no cerne do processo de mudanças, isto é, da redefinição de funções que vem ocorrendo no Centro de Vitória. Assim, os processos de descentralização e de redefinição de funções urbanas nesse espaço central serão abordados na sequência deste estudo.

CAPÍTULO V: A REDEFINIÇÃO DE FUNÇÕES NO CENTRO DE VITÓRIA

Este último capítulo tem por objetivo investigar o processo de transformações nas funções urbanas do Centro de Vitória. Primeiramente, aborda-se o processo de descentralização que se iniciou na década de 1980 e que vem interferindo até os dias atuais tanto na dinâmica urbana e caracterização espacial da área em destaque, quanto nas mudanças relacionadas às novas áreas ocupadas da cidade. Na sequência, busca-se estabelecer um panorama atual do Centro da Cidade a partir da análise dos aspectos de determinadas funções que atualmente influenciam esse espaço.

5.1 A descentralização das funções urbanas na cidade de Vitória

Conforme mencionado anteriormente, o fenômeno da *centralização* em qualquer metrópole capitalista tem papel importante na concentração das atividades urbanas. Esse fenômeno também se verificou em Vitória, influenciando decisivamente a ocupação e valorização do solo urbano da Capital. De fato, a centralidade manifestou-se de forma mais expressiva na área que compreende o Centro da Cidade, onde a intensa agregação das atividades terciárias mais especializadas ficou latente até o final da década de 1970, como atesta Carol:

Até então, o Centro abrigava praticamente todas as instituições e repartições públicas municipais, estaduais e federais, a sede e os escritórios das empresas de maior expressão, as agências bancárias, consultórios médicos e escritórios de profissionais liberais, as unidades de prestação de serviços, os hospitais, colégios e quase a totalidade das casas de comércio (CAROL, 1996:10 apud REIS, 2007:57).

Ainda segundo a autora, a centralidade dessa área também ocorreu a partir da aglutinação de relações internas que foram além das atividades especializadas do setor terciário. Exemplo disso é que tal fenômeno manifestou-se destacadamente no aspecto social, especialmente no que se referiu à esfera cultural da cidade e ao seu próprio cotidiano:

[o Centro] Era também ponto de encontro, lazer e diversão. Os teatros, cinemas, bares, restaurantes, clubes e casas noturnas estavam, praticamente todos, situados na região central da capital. Pode-se dizer que, até o final dos anos 70, o Centro funcionava de fato como centro vital da cidade de Vitória e também como o núcleo central da região que englobava os demais municípios vizinhos (CAROL, 1996:10 apud REIS, 2007:57).

É nesse contexto de centralização quase absoluta das funções urbanas mais importantes da cidade de Vitória que começaram a se estabelecer os impactos negativos típicos de áreas centrais urbanas. A partir do início da década de 1980, o Centro de Vitória começou a dar indícios de saturação de seus espaços e deterioração de seus equipamentos urbanos. Sobre este fato, Reis afirma que “a sobrecarga à qual o Centro de Vitória foi submetido – a partir do expressivo crescimento que a cidade conheceu durante as décadas de 1960 e 1970 – conduziu, paulatinamente, a emergência de uma série de problemas derivados da excessiva concentração e, desta maneira, conduziu também à perda das amenidades nesta área, fazendo com que, progressivamente, o Centro da Cidade seja abandonado pela elite que, até a década de 1970, predominantemente nele residia” (REIS, 2007:57).

Dessa forma, a década de 1980 apresenta-se como uma realidade bem distinta daquela das décadas anteriores. Nesse período, o desenrolar de novos fatos relacionados à Capital tem reflexos imediatos na Área Central, nos mais variados âmbitos de sua dinâmica urbana:

Capital administrativa e financeira, com a economia novamente dinamizada pelo incremento industrial e comercial, Vitória chega no início da década de 80 a 175 mil habitantes, sendo este número já responsável por 30% da população do Espírito Santo. À época, expandida a todas as regiões dentro de seus limites, a cidade ainda tem como principal núcleo o centro histórico que, por sua vez, devido a um crescimento desordenado e à excessiva verticalização, já demonstra significativos problemas de deterioração urbana, como a saturação do tráfego, a poluição do ar e a descaracterização de estimáveis construções de valor histórico (MONTEIRO, 2008:130).

Na década de 1990 essa tendência à saturação dos espaços e deterioração dos equipamentos urbanos se intensifica em todos os aspectos da dinâmica urbana da Área Central. Mais uma vez, questões relacionadas ao aspecto cultural e à sua imediata representação no espaço urbano central surgem como um dos principais indicadores dessa realidade. O exemplo registrado por Reis assinala bem certas consequências dessa mudança:

A partir da década de 1990 as salas de cinema tradicionais do Centro de Vitória paulatinamente encerram suas atividades, tais como os cinemas Paz, o São Luiz, o Cine Santa Cecília e, posteriormente, o Cine Glória. Alguns destes foram temporariamente convertidos em igrejas evangélicas ou casas de bingo. Por consequência, as lanchonetes de grandes cadeias que se beneficiavam do movimento gerado pelos cinemas, tais como o MacDonald's [sic], localizado próximo ao Cine Paz, e a lanchonete Bob's, ao lado do Cine Glória, encerraram, também, suas atividades no Centro (REIS, 2007:107).

Ampliando-se a questão para a escala do espaço metropolitano, percebe-se que as transformações relacionadas ao Centro de Vitória eram similares às ocorridas em outras áreas centrais brasileiras. Sobre essa questão, Heitor Frúgoli Júnior, ao analisar a cidade de São

Paulo em seu trabalho “Centralidade em São Paulo: trajetórias, conflitos e negociações na metrópole”, afirma que a fragmentação da centralidade nesta cidade acentuou-se ainda mais com o surgimento de *shopping centers* em várias partes da área metropolitana, os quais passaram a caracterizar espaços importantes de consumo, lazer e sociabilidade principalmente para a classe média e alta, a princípio, e posteriormente aos vários segmentos das classes populares (FRÚGOLI JÚNIOR, 2000:38).

O autor ressalta ainda que a clássica relação centro-periferia em São Paulo tornou-se ainda mais complexa a partir do surgimento de condomínios fechados, especialmente em áreas periféricas da cidade, a partir da “formação de enclaves excludentes voltados a classes sociais de grande poder aquisitivo, próximos a áreas populares, com sofisticados esquemas de segurança privada, gerando uma segregação que vem resultando numa metrópole apartada e *intramuros*” (FRÚGOLI JR, 2000:39).

Observa-se que, guardadas as devidas proporções, as mesmas transformações vêm ocorrendo em Vitória, em especial no que tange aos outros espaços da área metropolitana, fora dos limites da Capital. Neles, observa-se tanto o fenômeno da proliferação de *shopping centers* quanto o crescimento desenfreado da quantidade de condomínios fechados. No entanto, este último fenômeno constitui-se numa tendência bem mais recente que vem se manifestando especialmente no município da Serra, a partir da segunda metade da década de 2000³. Ambos vêm contribuindo efetivamente para a segregação espacial e para novas formas de uso do espaço na Grande Vitória.

No caso específico da capital capixaba, a centralidade da cidade sempre se manifestou através de sua importância enquanto sede das funções político-administrativas, da atividade comercial e de serviços da região. Para tanto, a presença do Porto de Vitória sempre foi determinante para a dinâmica da cidade. Por outro lado, ressalta-se a ausência de atividade industrial significativa em Vitória, principalmente em relação à sua Área Central. De qualquer forma, com o crescimento urbano e populacional, os problemas típicos das grandes aglomerações também começaram a surgir na capital capixaba, como resultado das relações intrínsecas ao próprio crescimento dessa área urbana.

³ Sobre esta temática, ver GONÇALVES (2010): “Novas estratégias da produção imobiliária na Grande Vitória: um estudo sobre as recentes transformações no espaço urbano da Serra-ES/2000”

Na realidade, as iniciativas que anunciaram a expansão territorial e urbana da cidade de Vitória datam da década de 1960. Nesse período, a expansão do tecido urbano de Vitória ainda ocorreu com forte presença do poder público, uma vez que a ação da iniciativa privada, através da criação de um mercado de terras, ainda era algo incipiente. Mendonça assinala bem esse processo de expansão ao afirmar que os investimentos municipais em infraestrutura urbana começaram, de forma gradativa, a seguir um percurso cujo vetor apontou no sentido do continente, mesmo ainda sendo bastante direcionados à ilha de Vitória (MENDONÇA, 1995:46).

Dessa forma, com a administração municipal trabalhando no sentido de viabilizar a infraestrutura e as condições para o crescimento da cidade de Vitória, ampliou-se a base física sobre a qual o tecido urbano iria se expandir por intermédio do mercado imobiliário. O alvo dessa expansão era, primeiramente, a região das praias da ilha (que vinha sofrendo transformações relevantes a partir de aterros) e, em seguida, também a sua parte continental, que oferecia áreas amplas e ainda não ocupadas, isto é, uma nova parte da cidade ainda por se apropriar e construir. Trata-se, portanto, de ótima alternativa para a expansão do capital imobiliário.

No entanto, essa expansão da construção imobiliária em direção à área norte da cidade durante a década de 1970 ainda foi tímida, aumentando gradualmente na década de 1980 e intensificando-se a partir da década de 1990. Foi principalmente no decorrer dessa última década que o mercado imobiliário, então, percebendo que o Centro não mais oferecia condições adequadas para a sua reprodução, lançou-se definitivamente na busca por novas possibilidades de valorização do capital na direção norte da ilha de Vitória.

De forma geral, a construção imobiliária incorpora à sua lógica o espaço geográfico, através da oferta de produtos imobiliários de caráter comercial e residencial. Este fato também se verifica no Espírito Santo, aonde as construções vêm mudando a paisagem da região metropolitana. Tal fenômeno tende a ocorrer principalmente nos espaços mais valorizados e com maior potencial de valorização da região metropolitana.

O setor imobiliário, diferentemente das demais atividades produtivas, possui uma lógica própria de reprodução e geração de ganho. A obtenção do ganho se dá através da criação do produto – a edificação – que passa a produzir e ocupar uma determinada parcela do espaço da cidade. Para que a produção tenha continuidade, torna-se necessário adquirir novas parcelas

da cidade e construir mais edificações, num processo constante de apropriação e transformação do espaço geográfico. Esse movimento de expansão é, muitas vezes, criador de novas centralidades, ou seja, novas áreas/polos da cidade expandida que atraem pessoas, investimentos e que concentram uma quantidade importante de serviços especializados ou diversificados.

Acreditamos que, conforme menção anterior, no caso específico de Vitória, a atividade imobiliária foi importante no processo de transferência de certas atividades típicas do Centro da Cidade em direção à porção norte da Capital. Atrelados ao movimento de expansão desse mercado imobiliário estariam outros dois importantes elementos da dinâmica urbana do Centro: o setor comercial varejista e a atividade financeira dos bancos. Estes passaram, então, a acompanhar as elites, as atividades mais importantes do setor terciário e o setor da construção civil imobiliária numa expansão planejada para as classes sociais mais abastadas que começaram a se retirar da Área Central, estimuladas a viver e a consumir nessas novas áreas projetadas para elas.

Como resultado desse processo, há a proliferação de estabelecimentos comerciais assemelhados a *shopping centers*, hipermercados, centros comerciais e empresariais, além de setores de bairros especializados em atividades comerciais e determinados serviços. Assim, o setor imobiliário no seu processo de reprodução vai servindo de suporte para a expansão tanto de segmentos do comércio quanto da atividade financeira dos bancos, além de outras atividades relacionadas ao setor de serviços.

Dessa forma, a busca por novas alternativas de desenvolvimento e valorização da área norte por parte desses segmentos do capital acabou por enfraquecer o Centro de Vitória, especialmente no que diz respeito aos setores em destaque, configurando, assim, o processo de descentralização. Esse movimento de transferência de determinadas funções da Área Central de Vitória, iniciado na década de 1980, acentuou-se ainda mais na década seguinte e se manteve constante nesse primeiro decênio do século XXI, revelando-se fator fundamental para a compreensão da dinâmica atual do Centro da Cidade em toda a sua complexidade.

O processo de descentralização das funções urbanas em Vitória afetou diretamente o setor terciário da cidade. Tradicionalmente, as atividades terciárias, com destaque para as comerciais, sempre predominaram no Centro de Vitória, respondendo por parcela relevante da renda em circulação na dinâmica desse espaço geográfico.

A tendência à descentralização das atividades terciárias não é uma manifestação particular da Área Central de Vitória. Trata-se de um fenômeno urbano que vem ocorrendo tanto em áreas centrais do Brasil quanto de outras cidades do mundo (FRIEDERICHS; GOODMAN, 1987 apud REIS, 2007:103). Tal fenômeno teria um forte caráter ideológico em torno da difusão da ideia de crise e decadência dos centros urbanos. De acordo com Reis “(...) de fato, o que se dá é a saída da elite desta área em direção aos bairros suntuosos, levando para junto de si, paulatinamente, as atividades centrais, instituições e símbolos do poder econômico e político” (REIS, 2007:104). Este autor expõe ainda a mudança do perfil socioeconômico da Área Central, tecendo considerações sobre sua nova funcionalidade:

Em contraponto, a Área Central passa a ser preferencialmente voltada para atender um consumidor de perfil mais popular, prevalentemente de camadas da população de baixa renda, forçando a adequação da atividade econômica localizada no Centro ao perfil deste consumidor, que se torna predominante nesta área. A Área Central converte-se, assim, no centro popular da cidade e a difusão depreciativa de sua imagem traduz a ideologia que busca associar à elite a idéia de centralidade e poder econômico e político. (REIS, 2007:104).

Esse parece ser o caso do processo de descentralização na cidade de Vitória. Com o agravante de que a nova área a ser ocupada pela elite não só já havia sido escolhida como também já contava com um antigo projeto originário do poder público, da gestão do governador Muniz Freire (1892-1896), denominado “Novo Arrabalde”:

Identifica-se, desde então, uma espécie de zoneamento de áreas, onde já estaria determinada, no projeto, a Região que se tornaria nobre no bairro, a que alcançaria maior valorização. Este vai ocorrer no Novo Arrabalde propriamente dito e nele, no setor litorâneo mais afastado do Centro, correspondente à Praia Comprida, atualmente denominada Praia do Canto (MENDONÇA, 1999:184).

Mas à região da Praia do Canto e adjacências não caberia apenas o papel de área de moradia da elite capixaba. Foi para essa área ao norte que as atividades terciárias tradicionais da Área Central primeiramente começaram a migrar, além de funções político-administrativas importantes da cidade, conforme atesta Reis:

Assim, a partir da década de 1990, instituições como a Assembléia Legislativa do Estado, o Tribunal de Contas da União, dentre outras, paulatinamente, deixaram o Centro e se instalaram nesta parte da metrópole, evidenciando a relação indissociável entre as instancias econômica, jurídico-política e espacial; ou seja, a relação inextricável entre infra-estrutura, superestrutura e a produção da cidade capitalista (REIS, 2007:101).

O crescimento da região da Praia do Canto e adjacências foi se consolidando e essa se tornou uma das áreas mais nobres e valorizadas da capital, além de ser referencial de espaço para o consumo, para os serviços e para o lazer até os dias atuais. Assim, nota-se que o processo de

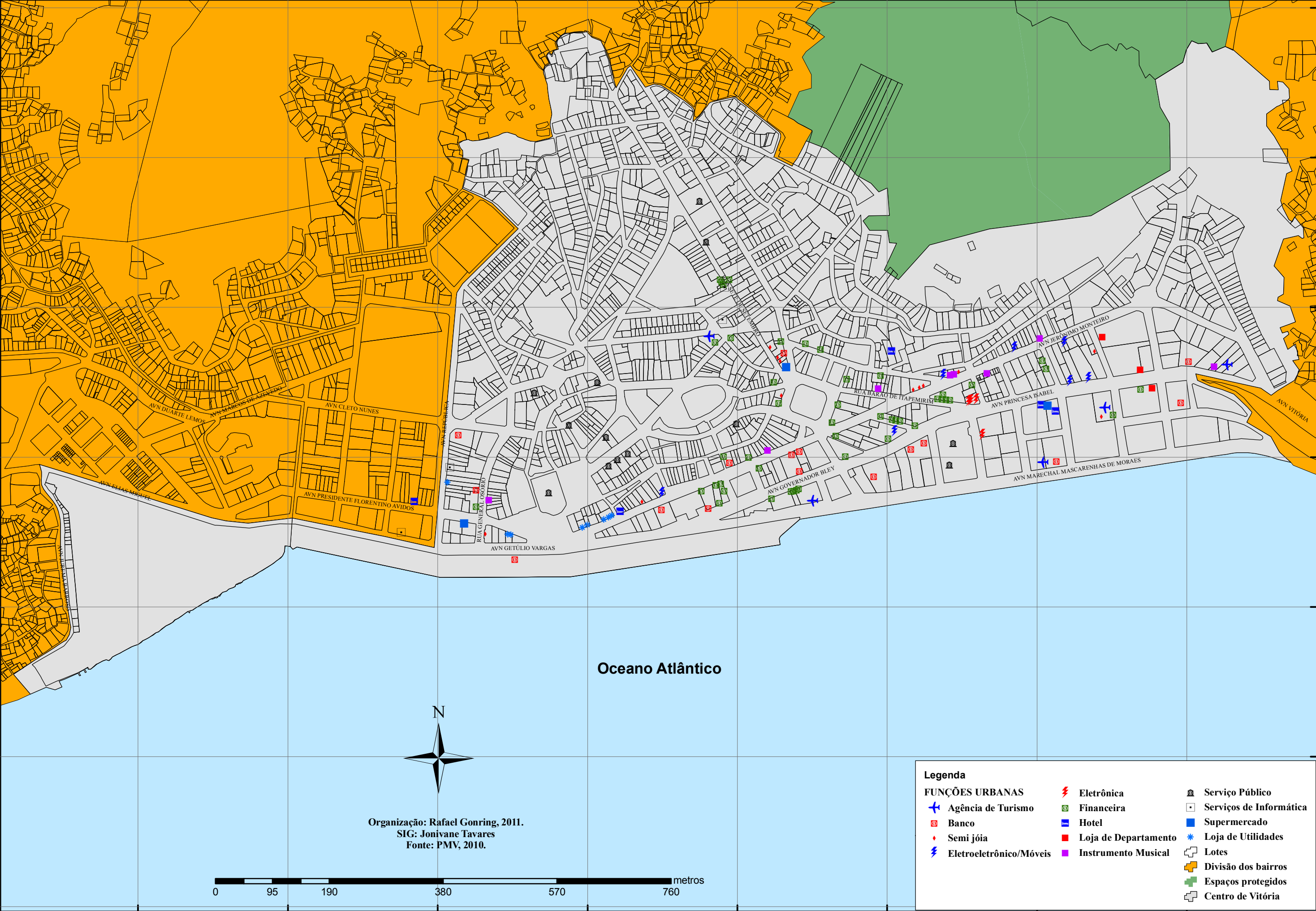
descentralização urbana e as mudanças no setor terciário do Centro de Vitória têm forte relação com o crescimento do mercado imobiliário que, no caso específico de Vitória, se direcionou para a porção norte da cidade, alterando as funções urbanas da região central.

5.2 Aspectos das funções atuais do Centro de Vitória

Os fatores que podem caracterizar a redefinição funcional do Centro de Vitória possuem um universo de considerável abrangência e relevante grau de complexidade, uma vez que tratam, em primeiro lugar, do estudo do ambiente urbano em seu constante processo de produção e reprodução socioespacial. Como o presente estudo não visa abranger a totalidade das funções urbanas existentes na Área Central de Vitória, foi necessário definir os pontos de investigação da pesquisa, ou seja, determinadas funções que consideramos representativas da atual dinâmica urbana do Centro da Cidade. Assim, das atividades pertencentes ao setor terciário da economia, o qual sempre caracterizou a área em questão, destacamos aspectos relacionados ao comércio varejista, à atividade financeira e à prestação de serviços urbanos.

A execução e complementação desse processo foram possibilitadas a partir da atividade de campo realizada na área em estudo. Importante esclarecer que a pesquisa sobre a área em processo de redefinição diz respeito somente à porção da Área Central que se refere ao “núcleo central”, excluindo-se, portanto, a “zona periférica do centro”. Não entendemos que esta última, embora também caracterizada neste trabalho, apresente indícios substanciais de uma redefinição funcional em curso. Dessa forma, esclarecemos que daqui por diante todas as informações e resultados referentes à análise estão relacionadas ao espaço denominado *núcleo central*. O mapeamento realizado durante a pesquisa de campo, referente às funções urbanas estudadas no núcleo central, pode ser visualizado no Mapa 13, a respeito do qual teceremos diversos comentários no decorrer desse item.

FUNÇÕES URBANAS DO NÚCLEO CENTRAL DE VITÓRIA EM 2010



MAPA 13 - LOCALIZAÇÃO DAS FUNÇÕES URBANAS PESQUISADAS NO NÚCLEO CENTRAL DE VITÓRIA EM 2010

Tradicionalmente, o segmento do setor financeiro com maior importância nas áreas urbanas é aquele formado pelos bancos. São essas instituições que se constituem, via de regra, no sustentáculo financeiro das cidades, oferecendo variada gama de serviços para diferentes tipos de clientes, desde pessoas físicas, passando pelas indústrias e outros tipos de empresas e, inclusive, setores da esfera governamental. Os bancos são, portanto, instituições fundamentais à manutenção das atividades comerciais, industriais e do setor de serviços, pois facilitam transações de pagamento, auxiliam na circulação do dinheiro, ofertam crédito e ajudam a promover o desenvolvimento econômico.

Na cidade de Vitória, o número de agências bancárias vem aumentando nos últimos anos, especialmente em alguns bairros situados nas porções leste e nordeste, de maior desenvolvimento socioeconômico na atualidade. O crescimento das instituições bancárias nesses bairros pode ser entendido como reflexo do desenvolvimento que os mesmos vêm recentemente apresentando.

No núcleo central, as instituições bancárias se concentram, em sua maioria, nas principais avenidas – especialmente a Princesa Isabel e a Jerônimo Monteiro – facilitando o acesso e a oferta dos serviços à população. Os bancos se aproveitam da grande circulação de pessoas atraídas principalmente pelo setor comercial desta região, além daquelas que trabalham ou moram nessa área. Atualmente, o núcleo central ainda é foco de concentração de diversas empresas e lojas comerciais que necessitam do suporte das operações bancárias para seu pleno funcionamento. Todos esses fatores explicam o grande número de estabelecimentos bancários nessa área.

Outro aspecto da atividade financeira que investigamos sobre o núcleo central da cidade de Vitória diz respeito ao aumento significativo do número de sociedades de crédito, financiamento e investimento – popularmente conhecidas como “financeiras” – nessa área. De acordo com o Banco Central do Brasil, essas empresas fazem parte do Sistema Financeiro Nacional, tendo suas características bem definidas por essa instituição:

As sociedades de crédito, financiamento e investimento, também conhecidas por financeiras, foram instituídas pela Portaria do Ministério da Fazenda 309, de 30 de novembro de 1959. São instituições financeiras privadas que têm como objetivo básico a realização de financiamento para a aquisição de bens, serviços e capital de giro. Devem ser constituídas sob a forma de sociedade anônima e na sua denominação social deve constar a expressão “Crédito, Financiamento e Investimento”. Tais entidades captam recursos por meio de aceite e colocação de

letras de câmbio (Resolução CMN 45, de 1966) e recibos de depósitos bancários (Resolução CMN 3454, de 2007)⁴.

A concentração relevante de instituições desse tipo, em um determinado espaço, é um dos indicadores da popularização dessa área, uma vez que as mesmas têm nas classes sociais populares sua principal clientela. A localização dessas empresas é estratégica, pois buscam locais de intensa circulação de pessoas, o que explicaria o fato de estarem situadas, em sua maioria, nos principais eixos viários da área urbana em questão: as avenidas mais importantes do núcleo central de Vitória e em suas imediações. Um exemplo é a Avenida Jerônimo Monteiro, que concentra a maioria dessas empresas, além de polarizar outras que se situam nas suas proximidades, em ruas laterais que se conectam à mesma. A movimentação nessas vias é intensa e a população circulante, em sua maioria, enquadra-se no perfil de clientela popular dessas empresas. Algumas financeiras possuem mais de uma unidade na área do núcleo central, também localizadas nas vias mais importantes, porém a uma considerável distância umas das outras. Em relação às vias mais afastadas das avenidas, a Rua Sete de Setembro é a que estrategicamente abriga mais financeiras favorecidas possivelmente pela tradicional dinâmica comercial e de prestação de serviços desse logradouro.

O comércio varejista, tradicionalmente predominante no Centro da Cidade, se compõe por vários tipos de estabelecimentos voltados, em sua maioria, à clientela popular. Na realidade, atualmente tendem a permanecer no núcleo central empresas com foco principal nesse público como, por exemplo, algumas das grandes lojas de departamento. Embora nos dias atuais também estejam presentes em shopping centers localizados em áreas mais valorizadas, tais estabelecimentos são favorecidos pela grande circulação de pessoas nessa região. No entanto, a pesquisa de campo verificou que apenas três dessas lojas se encontram em funcionamento no núcleo central. Admitindo-se a intensa presença popular nesta área, acreditamos que a quantidade de estabelecimentos desse tipo deveria ser maior.

As lojas do ramo de eletroeletrônicos e móveis também possuem como público alvo as classes econômicas mais baixas da sociedade, adotando estratégias de venda específicas para essas parcelas da população, como facilidades nas negociações a prazo e forte investimento em propaganda, as quais acabam se tornando marcas registradas dessas empresas. Existem nove estabelecimentos dessa categoria no núcleo central, sendo que cinco deles situam-se na

⁴ Fonte: www.bcb.gov.br (acesso em 25/03/2011).

Avenida Jerônimo Monteiro, enquanto os outros quatro estão localizados na Avenida Princesa Isabel.

O ramo dos supermercados, por sua vez, é representado por três estabelecimentos que se localizam em pontos importantes do núcleo central. Trata-se de estabelecimentos que não oferecem a mesma estrutura encontrada nos supermercados situados nos bairros mais nobres da cidade. A rede São José possui unidades nas avenidas Princesa Isabel e Presidente Florentino Avidos, enquanto o Schowambach Supermercados – cujo espaço interno é bem reduzido – está instalado na Praça Costa Pereira, nas proximidades da Rua Sete de Setembro. Embora localizados em pontos de grande movimentação, esses estabelecimentos possuem perfil mais direcionado à população circulante no núcleo central, diferentemente daqueles localizados nas áreas mais valorizadas da cidade, os quais além de serem mais amplos, oferecem maior variedade de produtos e melhor organização de seu espaço interno.

Outro exemplo que denota a tendência de popularização das funções do núcleo central é o que denominamos comércio varejista especializado de pequeno porte. Um bom exemplo são os estabelecimentos especializados na venda de semijóias e bijuterias, bastante representativas do perfil da população circulante no núcleo central da cidade. Trata-se de adornos e adereços que possuem preços acessíveis devido aos materiais de mais baixo valor, utilizados na confecção das peças, diferentemente das joalherias que oferecem produtos de luxo confeccionados com metais nobres e pedras valiosas. A maioria desses estabelecimentos localiza-se na Avenida Jerônimo Monteiro e na Rua Sete de Setembro, vias de grande circulação desse espaço central.

Outro segmento do comércio varejista com significativo destaque no núcleo central são as lojas de produtos de utilidades para o lar. Esses estabelecimentos, que comercializam objetos básicos do uso cotidiano e artigos para presentes a preços populares, concentram-se nas vias de circulação mais intensas dessa área, em especial a Avenida Jerônimo Monteiro, onde se localizam seis lojas. A Avenida Presidente Florentino Avidos abriga outros dois estabelecimentos, enquanto o último deles está situado na Avenida República.

Entretanto, o comércio varejista do núcleo central também pode revelar certo nível de especialização em relação às mercadorias tradicionalmente comercializadas nessa área. Um exemplo são as lojas de componentes eletrônicos que, apesar de não estarem em grande número, localizam-se a um raio de cinquenta metros de distância umas das outras, em ruas

laterais à Avenida Princesa Isabel. Embora não se constitua numa tendência, chama atenção o fato de algumas delas também comercializarem produtos afins, como instrumentos musicais e equipamentos de sonorização.

As lojas de instrumentos musicais constituem-se em outro segmento do comércio varejista que vem apontando para certo grau de especialização no núcleo central. Dos oito estabelecimentos existentes, cinco localizam-se na Avenida Jerônimo Monteiro e um na Avenida Princesa Isabel. Alguns desses estabelecimentos também comercializam outros produtos relacionados aos instrumentos musicais, como equipamentos de sonorização.

O ramo de prestação de serviços sempre foi importante para o núcleo central devido à dinâmica urbana dessa área, baseada principalmente na atividade comercial ligada ao Porto de Vitória. Durante muitas décadas, essa região foi o polo concentrador de funções diversas que ditavam o funcionamento de toda a capital e, até mesmo, de áreas urbanas dos municípios vizinhos. O setor de serviços constituía-se, portanto, em um rol de funções complementares ao dinamismo da atividade comercial e, também, das atividades político-administrativas existentes nesse espaço central.

Atualmente, no setor de serviços do núcleo central, poucos estabelecimentos pertencentes à categoria hotel se encontram em plena atividade, estando decadentes em relação ao que eram. Localizando-se nas principais avenidas do núcleo central ou nas suas proximidades, esses empreendimentos também confirmam a importância da localização geográfica para o seu ramo de atividade. O hotel Cannes, por exemplo, situa-se no final na Avenida Jerônimo Monteiro, nas proximidades do Palácio Anchieta e do cais do Porto de Vitória. O hotel São José – que se encontra desativado temporariamente para reformas – situa-se na Avenida Princesa Isabel. O hotel Slaviero Slim Alice Vitória, por sua vez, localiza-se na Praça Getúlio Vargas, entre as avenidas Princesa Isabel e Getúlio Vargas, enquanto na Avenida Presidente Florentino Avidos encontra-se o hotel Avenida. A exceção fica a cargo do hotel Ibiza, localizado na Rua Wilson Freitas, uma via mais afastada das avenidas principais.

Acreditamos que o funcionamento de apenas cinco hotéis, sendo dois deles de menor porte, pode ser na atualidade o retrato de um segmento outrora bem mais forte no núcleo central, mas que com o decorrer de décadas foi se adaptando às transformações que ocorreram nesse espaço, notadamente àquelas decorrentes do processo de descentralização anteriormente mencionando. Hotéis tradicionais como o Hilal – que hoje abriga as instalações do SEBRAE-

ES – e os antigos Estoril e Tabajara, localizados em frente ao Palácio Anchieta e que deram lugar a moradias sociais em programa do governo federal, são marcas de um período mais expressivo dos hotéis dessa área. Na atualidade, os hotéis de padrão mais elevado – alguns pertencentes às grandes redes internacionais – encontram-se nas áreas mais valorizadas, como as porções leste e nordeste da cidade.

Outrora tradicional no núcleo central, o segmento de agências de viagens e turismo não possui, atualmente, quantidade expressiva de estabelecimentos em funcionamento. Os contatos preliminares e a verificação em trabalho de campo não confirmaram uma concentração mais significativa desses estabelecimentos na área em estudo. Cinco agências desse segmento foram identificadas, sendo duas localizadas na Avenida Getúlio Vargas – EUR Viagens & Turismo e Zordan Turismo – uma, denominada Clipper Turismo, na Avenida Princesa Isabel, e outra, Intercontinental Viagens & Turismo, na Rua Gama Rosa. A NBR Viagens & Turismo está instalada no edifício comercial Jusmar, localizado na Praça Getúlio Vargas, o qual se constituiu num local onde em outros tempos se concentraram muitos desses estabelecimentos, mas que não mais se encontram em funcionamento.

Um segmento relativamente novo do setor de serviços urbanos é aquele formado pelos estabelecimentos que prestam serviços viabilizados pela tecnologia da informática. Trata-se de um setor bastante representativo da dinâmica moderna das áreas urbanas atuais. A variedade e a qualidade dos serviços prestados normalmente variam de acordo com cada estabelecimento. No entanto, o acesso à internet e seus serviços *on line* são as bases do funcionamento desses estabelecimentos.

A pesquisa de campo demonstrou que existem quatro estabelecimentos que oferecem tais serviços no núcleo central da cidade. Dois deles – Copy 7 Informática e Connecting Lan House – localizam-se nas proximidades da Rua Sete de Setembro, bastante movimentada devido à forte concentração comercial, enquanto a Net Point Informática situa-se na Avenida República. Por sua vez, a Fênix Serviços está instalada na Avenida Getúlio Vargas. O baixo número de estabelecimentos desse tipo aponta para a desqualificação do núcleo central em relação a esse recente ramo do setor terciário.

O núcleo central de Vitória, tradicionalmente o polo concentrador das atividades político-administrativas, há alguns anos vem convivendo com a transferência de parte de suas instituições públicas em direção à porção leste da cidade, acompanhando o processo de

descentralização. Embora os serviços públicos sejam uma responsabilidade da administração do Estado em todas as suas esferas, são considerados como parte do setor terciário ao providenciarem serviços básicos à sociedade como, por exemplo, aqueles relacionados à saúde e à educação.

Através do trabalho de campo, as atividades institucionais ainda localizadas no núcleo central de Vitória foram mapeadas e identificadas no intuito de analisar sua importância atual para a área em estudo. Verifica-se, entretanto, uma significativa diferença entre a quantidade de instituições nacionais e estaduais nesse espaço central.

Assim, localizam-se nessa área apenas três instituições federais importantes: o Ministério da Fazenda e o Fórum da Justiça do Trabalho, ambos localizados na porção baixa do núcleo central, além da Justiça Federal, situada nas proximidades da Ladeira Caramuru. Por outro lado, em nível estadual, a concentração de órgãos públicos na *cidade alta*, porção elevada do núcleo central, é bem expressiva, principalmente daqueles ligados ao poder judiciário. Dessa forma, na Rua Pedro Palácios estão instalados a Defensoria Pública Geral, o 2º Juizado Especial Criminal e o Fórum Criminal Desembargador José Mathias de Almeida Neto. O Tribunal Regional do Trabalho da 17ª Região, como exceção, situa-se na Rua Pietrângelo de Biase, na porção baixa em frente à Baía de Vitória. Entretanto, este último já tem programada sua transferência para a zona leste da cidade, no bairro Enseada do Suá, onde o edifício que abrigará sua nova sede encontra-se em construção.

Também na cidade alta, na Rua Moniz Freire, estão localizados o Fórum Cível, a 5ª Vara Criminal Estadual e a Promotoria de Justiça Cível do Ministério Público do Espírito Santo. Vale ressaltar que, além das instituições importantes do poder judiciário, também se localizam no núcleo central o Palácio Anchieta (sede do governo) e o Arquivo Público Estadual, cuja sede transferiu-se da Rua Pedro Palácios, na cidade alta, para a Rua Sete de Setembro, na parte mais baixa do núcleo central.

A atividade da construção civil imobiliária é outro importante indicador do desenvolvimento socioeconômico e espacial de uma determinada área, uma vez que promove a renovação da estrutura urbana e a valorização do espaço. Assim, partindo dessa premissa, entendemos que novos empreendimentos imobiliários significam não só a transformação física da paisagem urbana, mediante o processo de construção, mas sua própria adaptação a uma nova dinâmica socioespacial.

Neste contexto, recorremos à construção de novas edificações para se compreender a atividade imobiliária que ocorre no núcleo central de Vitória. Para tanto, as informações do Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado do Espírito Santo (SINDUSCON-ES) funcionam como importante indicador do desempenho da atividade imobiliária. Esta entidade vem promovendo, desde o ano de 2002, um levantamento semestral, intitulado *Censo Imobiliário*, que fornece um panorama do setor imobiliário da Grande Vitória. O objetivo deste censo é avaliar a produção, a comercialização e o preço médio das unidades em construção nos empreendimentos com área total construída superior a 800 metros quadrados, situadas nas principais localidades da Grande Vitória.

Ao todo, já foram realizados dezoito censos desde o primeiro semestre de 2002, compreendendo duas pesquisas a cada ano. Esses censos comparam o número de lançamentos imobiliários nos bairros com melhor desempenho, pertencentes aos quatro municípios de maior destaque da região metropolitana: Vitória, Serra, Vila Velha e Cariacica. O bairro Centro – que corresponde basicamente ao núcleo central da cidade de Vitória – foi considerado apenas nas estatísticas referentes à décima oitava pesquisa. Isso significa que em todos os levantamentos anteriores não houve no núcleo central produção imobiliária relevante que justificasse sua inclusão nos censos imobiliários. O Gráfico 3 demonstra a única investigação sobre a construção imobiliária na qual houve participação do núcleo central de Vitória.

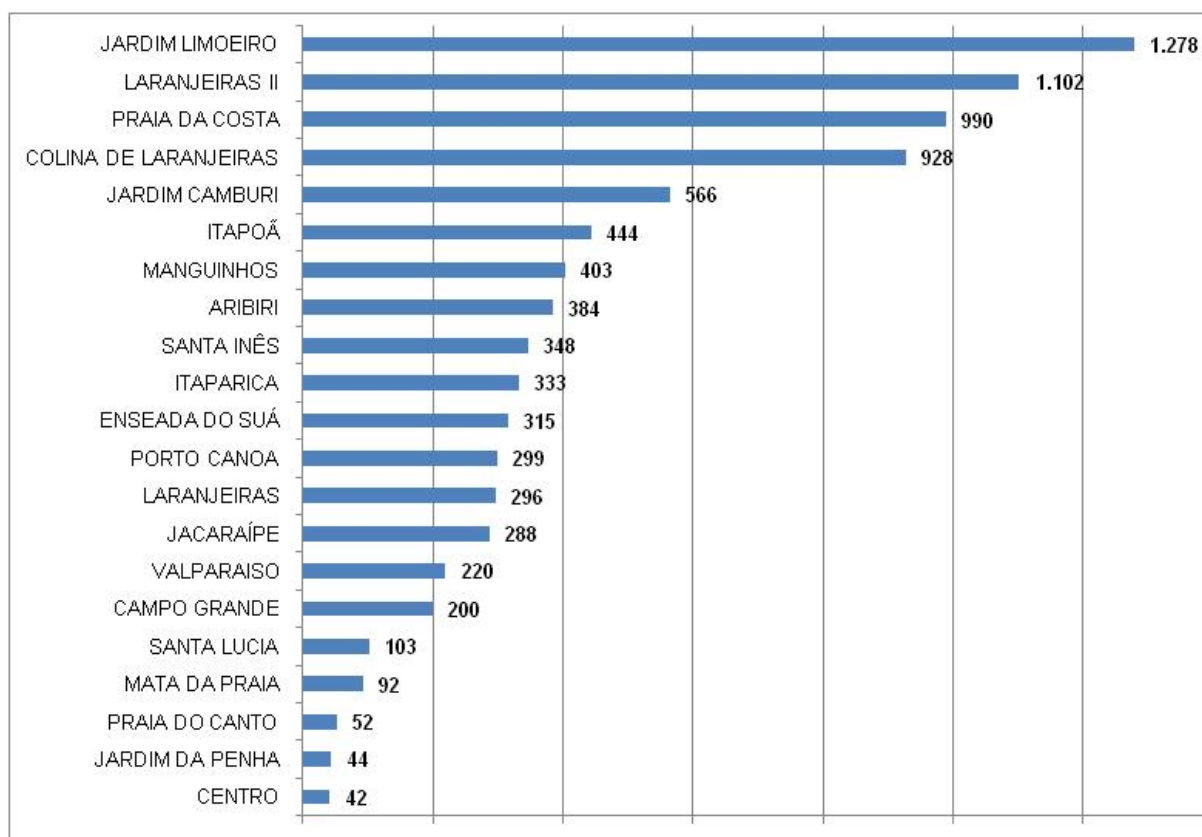


Gráfico 3: Lançamentos imobiliários* por bairro na Grande Vitória de junho a novembro de 2010.

Fonte: 18º Censo Imobiliário/SINDUSCON-ES, novembro de 2010.

*Unidade imobiliária: apartamento de um até quatro quartos, casa ou unidade comercial.

Verifica-se, em números absolutos, a quantidade de lançamentos imobiliários por bairros da Grande Vitória entre os meses de junho e novembro de 2010. Nota-se que o bairro Centro demonstra o pior desempenho do estudo, com o lançamento de apenas 42 unidades imobiliárias. No mesmo período, o bairro Jardim Limoeiro, no município da Serra, apresentou a maior quantidade de lançamentos imobiliários, atingindo um total de 1278 unidades. Assim, constata-se que o núcleo central possui o menor número de empreendimentos imobiliários em construção não só entre os bairros da Capital, mas também dentre os bairros dos demais municípios da região metropolitana.

Portanto, a partir dos elementos pesquisados, o presente estudo expõe um panorama atual de redefinição que aponta para a popularização das funções do núcleo central da cidade de Vitória, as quais fazem parte do setor terciário da economia. O setor financeiro, por intermédio dos bancos e principalmente pela atividade das empresas conhecidas como financeiras, vem apresentando traços que indicam a busca pelas classes mais populares que circulam por essa região.

A parcela pesquisada do setor de prestação de serviços vem demonstrando relativa diminuição de sua influência no núcleo central, uma vez que as atividades de hotelaria e comercialização de serviços de viagem e turismo não demonstram o mesmo dinamismo de outros tempos. O ramo de serviços de informática, que exprime prestação de serviços relacionados ao moderno cotidiano das pessoas e à tecnologia, também não possui grande expressividade nessa área.

O comércio varejista de massa – representado pelas lojas de departamento, de eletroeletrônicos e pelos supermercados – procura se adaptar ao perfil popular das pessoas que vivenciam o núcleo central, principalmente no que tange às estratégias de vendas utilizadas. Em relação ao comércio varejista de especialidades, o relevante número de estabelecimentos de utilidades do lar e de lojas de semijóias e bijuterias corroboram a predominância das classes mais populares dentre a população circulante no núcleo central.

Por fim, a transferência de significativa parcela das instituições públicas federais do núcleo central rumo às outras áreas da cidade demonstra a diminuição da prestação de serviços à população nessa esfera do poder público. Por sua vez, parte do poder judiciário estadual ainda resiste, caracterizando certa especialização de sua oferta de serviços na porção elevada do núcleo central. Soma-se a isso a constatação de que a atividade imobiliária nessa região não expressa dinamismo, restringindo-se a quase nenhum lançamento imobiliário, uma vez que um único edifício pode conter as quarenta e duas unidades identificadas pelo censo de 2010. Portanto, essas unidades imobiliárias não significam um desempenho produtivo que possa influenciar positivamente o mercado local. Essas últimas constatações, em especial, evidenciam que o processo de popularização do núcleo central também ultrapassa a esfera socioeconômica, cristalizando-se na própria estrutura urbana dessa área.

Como última contribuição para este panorama do Centro de Vitória, acreditamos que, embora este estudo tenha como objetivo principal investigar as funções ligadas ao mercado formal da economia existentes no ambiente urbano, não se pode ignorar a existência das atividades relacionadas ao chamado “circuito inferior” da economia, isto é, aquelas funções ligadas ao mercado informal, normalmente tão presentes nos centros urbanos. Essa atividade popular, que se instala diariamente nas ruas, praças e avenidas mais movimentadas das cidades, possui significativo impacto no cotidiano dessas áreas, contribuindo para a sua caracterização socioespacial, uma vez que indica de forma peculiar o processo de popularização do Centro da Cidade.

Devido a isso, o estudo de campo inclui também a identificação e o registro, por meio de imagens fotográficas, da atividade informal existente na área em estudo. O comércio realizado por vendedores ambulantes, popularmente conhecidos como *camelôs*, revela certa organização espacial da atividade informal, uma vez que os espaços ocupados diariamente pelas barracas são demarcados de forma a garantir o “ponto comercial” de cada um desses vendedores, como se pode verificar nas figuras 6, 7 e 8.



Figura 6: Organização do comércio informal em pontos demarcados

Fonte: Acervo do autor, abril de 2011.



Figura 7: Comércio informal e restrição da acessibilidade na via.

Fonte: Acervo do autor, abril de 2011.



Figura 8: Comércio informal especializado em produtos audiovisuais *piratas*

Fonte: Acervo do autor, abril de 2011.

As imagens também revelam alguns dos fatos constatados na pesquisa de campo: ruas laterais às principais avenidas inteiramente ocupadas, restringindo consideravelmente o espaço para o deslocamento dos pedestres. Em algumas ruas é possível, inclusive, notar certo grau de especialização do comércio informal como, por exemplo, as vias ocupadas apenas pelos vendedores de produtos audiovisuais ilegais, popularmente conhecidos como produtos *piratas*. Tanto estas mercadorias, quanto outras de origem indeterminada encontram uma clientela fiel nas classes populares que frequentam diariamente o núcleo central, contribuindo para a manutenção desse circuito informal de comércio e, sobretudo, confirmando a tendência de popularização das atividades socioeconômicas da área em estudo.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente estudo teve o propósito de compreender as transformações ocorridas no Centro de Vitória durante as fases de desenvolvimento da cidade e, em especial, as circunstâncias relativas à sua dinâmica atual. Assim, acreditamos que o Centro de Vitória procurou adaptar-se às demandas inerentes à urbanização da cidade, uma vez que sua área não estaria adequada às novas opções de valorização do capital – o principal motivador de reestruturações urbanas – precisando, então, passar por um processo de redefinição de suas funções. Nessa perspectiva, procura-se recuperar sinteticamente os resultados dessa pesquisa para, em seguida, estabelecer desfechos a respeito desse processo investigativo.

Com base nas contribuições teóricas de Roberto Lobato Corrêa, o capítulo inicial deste estudo procurou esclarecer as características do processo espacial da *centralização* e sua influência sobre a evolução da cidade de Vitória, na medida em que esse fenômeno teria sido fundamental para o desenvolvimento do Centro da Cidade, configurando-se através da *Área Central*, sua forma espacial correspondente.

Nessa perspectiva, a gênese da Área Central relacionou-se às conexões que a cidade de Vitória construiu com o mundo exterior, possibilitadas principalmente pelo transporte ferroviário e por sua atuação conjunta com o terminal marítimo – o Porto de Vitória. Este sistema viabilizou o desenvolvimento de atividades voltadas para o mundo exterior à Capital, o qual possuía grande abrangência, partindo desde a escala internacional representada pelo comércio exterior, passando pelas relações de Vitória com os demais municípios do Espírito Santo – que, por sua vez, passaram a direcionar para o Centro da Cidade suas demandas por comércio e serviços – bem como, mais tarde, com outras regiões do país, quando a integração nacional tornou-se efetiva. Trata-se, de fato, da cidade de Vitória assumindo posição fundamental no processo de desenvolvimento e integração da aglomeração urbana.

Visando melhor compreensão do papel do Centro de Vitória enquanto Área Central na segunda metade do século XX, este estudo considerou sua segmentação em duas áreas: o núcleo central e a zona periférica do centro. Verificou-se que, guardadas as devidas especificidades, a Área Central de Vitória encaixou-se nesses dois conceitos no período de tempo destacado, uma vez que tanto o núcleo central quanto a zona periférica do centro coincidiram com a maioria das características apresentadas.

Em seguida, verificou-se que a Área Central de Vitória também vem sofrendo o outro processo espacial mais comum às regiões metropolitanas em formação: a *descentralização*. Tal fenômeno precisa, necessariamente, ser precedido pela centralização, a qual tende, por sua vez, a aumentar cada vez mais com o crescimento da área metropolitana, podendo promover *deseconomias de aglomeração*. Estas últimas podem levar ao processo inverso da valorização econômica e, portanto, estimular a descentralização. Paralelo a isso, o processo de descentralização vem apresentando o fenômeno de *atração por parte das áreas não centrais*, que surge por meio de características que se opõem àquelas existentes na Área Central. A capital do Espírito Santo vem demonstrando a maioria dessas características, juntamente com a tendência ao crescimento urbano espacial, ponto comum em muitas cidades nas quais a descentralização esteja em curso.

Assim, o processo espacial da centralização atuou sobre o Centro de Vitória, auxiliando no desenvolvimento da cidade e ampliando as relações internas do incipiente aglomerado urbano capixaba. O processo de descentralização, por sua vez, vem promovendo mudanças significativas no Centro de Vitória, transformando seu espaço e adicionando novos elementos à sua dinâmica urbana.

Mostramos que a evolução da cidade de Vitória no final do século XIX e durante a primeira metade do século XX deveu-se à dinâmica comercial de exportação do café, capitaneada pelo Porto de Vitória. O crescimento da comercialização desse produto foi responsável por transformações que culminaram no desenvolvimento urbano e socioeconômico do Centro de Vitória, através das atividades de apoio às exportações do produto que interferiram nessa área da cidade em todas as suas dimensões.

O progresso das exportações de café fortaleceu uma elite exportadora especializada na comercialização desse produto, a qual também foi beneficiada pelas ações do então presidente do Estado Florentino Avidos, que governou o Espírito Santo entre 1924 e 1928. As iniciativas políticas desse governante foram importantes para preservar a economia baseada nas exportações de café, mediante a realização de obras que visaram fortalecer ainda mais a estrutura comercial cafeeira da cidade. Tais realizações auxiliaram a dinâmica comercial-exportadora de Vitória e o desenvolvimento da cafeicultura do Estado, ratificando-os, em sua perspectiva, como alicerces da economia capixaba. Estatísticas sobre as exportações de café durante a década de 1920 confirmaram o desenvolvimento ocorrido no setor comercial-

exportador de Vitória, além da participação do Porto de Vitória, que escoou a maior parte da produção cafeeira do Espírito Santo.

A década seguinte foi marcada pelas transformações urbanas projetadas pela elite comercial capixaba, realizadas no intuito de promover o desenvolvimento urbano da cidade ao substituir sua estrutura antiga por outra moderna. A base de tais mudanças foi o programa de obras iniciado ainda no final da década de 1920 por Florentino Avidos, que mudou a paisagem da cidade especialmente a partir da realização de aterros nas áreas mais importantes para a comercialização do café que era escoado pelo Porto de Vitória. Vale ressaltar que esses aterros nas áreas do Centro foram realizados com material retirado da Baía de Vitória e executados em decorrência de obras de melhorias do próprio porto, confirmando assim a relação entre a dinâmica cafeeira e a transformação física da cidade.

A partir da década de 1950, o café consolidou sua importância para a capital Vitória, embora a exportação do minério de ferro pelo porto já tivesse se tornado uma realidade para o desenvolvimento econômico de Vitória. O Centro da Cidade absorveu a maior parte da renda gerada pela dinâmica de exportação do café e seus reflexos econômicos e sociais alcançaram a década seguinte. Houve um período de crescimento tanto espacial quanto populacional na cidade, os quais contribuíram para a intensificação da centralidade da área do Centro de Vitória e a expansão de seus serviços urbanos. As marcas desse desenvolvimento urbano, ligadas à atividade comercial cafeeira, estiveram relacionadas ao Porto de Vitória, o principal responsável pelo desenvolvimento das funções urbanas no Centro da Cidade.

Uma das manifestações desse desenvolvimento na estrutura urbana do Centro da Cidade, após o aterro da Esplanada Capixaba, se deu principalmente por meio do processo de verticalização, ocorrido principalmente por meio da construção de edifícios comerciais. Este fenômeno, que necessitou do amadurecimento do mercado imobiliário da cidade, foi o grande responsável pela aceleração da urbanização, a qual resultou em transformações socioeconômicas e na consolidação da reprodução espacial do Centro da Cidade por meio de progressivo adensamento espacial.

A oscilação dos preços do café na década de 1950 interferiu na dinâmica comercial do Espírito Santo, uma vez que nesse mesmo período ocorreu tanto a expansão quanto a retração da atividade cafeeira. O agravamento dos problemas relacionados à cafeicultura gerou uma nova estratégia por parte do governo federal, que promoveu a política de erradicação dos

cafezais, cujas áreas liberadas serviriam para diversificar as culturas agrícolas. O impacto da erradicação dos cafezais no Espírito Santo foi maior devido à sua dependência quase total em relação à cafeicultura, tendo como principal consequência o êxodo rural e o aumento populacional na região da Grande Vitória. Essas transformações motivaram o governo estadual a buscar mudanças que culminaram em transformações na estrutura produtiva do Estado, conduzindo-o à industrialização.

A industrialização fez o Estado investir em infraestrutura – especialmente nas redes de comunicação e transporte – no intuito de criar condições para viabilizar a implantação principalmente dos grandes projetos e aumentar a participação do Espírito Santo no projeto do corredor de exportação nacional. Ressalta-se a contribuição da Estrada de Ferro Vitória a Minas e da Companhia Vale do Rio Doce – através do Porto de Tubarão – no processo de desenvolvimento urbano e socioeconômico, visto que o perfil industrial traçado para o estado baseou-se na produção de mercadorias para exportação. Tal atividade industrial e de exportação estimulou a expansão de Vitória para a sua área norte, além de promover o desenvolvimento socioeconômico dessa porção da cidade. A industrialização foi responsável pela criação de uma nova classe média com outros hábitos de consumo, inclusive de imóveis, que contribuiu para a expansão do mercado imobiliário nessa parte da cidade.

Na medida em que o polo industrial impulsionou o processo de urbanização e desenvolvimento da área continental, a ilha de Vitória começou a sua expansão territorial, partindo do Centro da Cidade principalmente em direção à região das praias, na sua porção norte, aumentando seu território por meio de aterros que foram substituindo os mangues e áreas alagadas da ilha.

Algumas dessas obras, como a que deu origem à região de Bento Ferreira, e, posteriormente, o aterro que ampliou e transformou a região do Suá, tiveram importância crucial para o desenvolvimento da cidade, na medida em que produziram a ligação direta entre essas novas áreas aterradas e o Centro, estabelecendo a contiguidade entre essas regiões de Vitória. Ressalta-se que, anteriormente a essas transformações, a antiga estrada de rodagem – atual Avenida Vitória – foi a única forma de conexão do Centro de Vitória com a região do Novo Arrabalde, importante iniciativa realizada no intuito de expandir o território da Capital ainda no século XIX. Foi sobre essa área que ocorreu o maior crescimento urbano da capital, o qual deu origem a alguns dos bairros mais nobres e terrenos mais valorizados da cidade, com relevante concentração comercial e de serviços por meio de construções verticalizadas.

A expansão territorial e a consequente urbanização da ilha de Vitória possibilitaram a apropriação física de novos espaços e um desenvolvimento urbano que deu nova dimensão e outra dinâmica ao território da Capital. Isso porque as novas áreas aterradas – como a região do Novo Arrabalde – passaram a ter significativa importância dentro da nova realidade da cidade e, também, em relação ao crescimento rumo à sua parte continental. A continuidade desse crescimento, no entanto, esteve estreitamente relacionada à industrialização e urbanização da área norte da cidade e ao processo de verticalização das construções.

Esse processo rumo ao norte de Vitória ocorreu a partir de um mercado imobiliário já consolidado na cidade, constituindo-se no fator que acelerou a urbanização e transformação espacial de novas áreas da Capital. Para tanto, a ação do poder público na criação de infraestrutura foi muito importante para o desenvolvimento urbano da região. A ampliação dos investimentos municipais na cidade concentrou-se principalmente em direção às zonas leste e nordeste da Capital. A produção do espaço urbano neste período atingira, portanto, uma dimensão importante no que diz respeito ao desenvolvimento e expansão territorial da ilha de Vitória.

A tendência do processo de verticalização ligou dois pontos de Vitória partindo do Centro da Cidade, ao sul da ilha, e avançando em direção ao bairro Praia do Canto, área limítrofe da ilha a nordeste. Nesse percurso, margeando a orla a leste, foram realizadas grandes alterações no território, constituído pela urbanização em direção à área norte da cidade. Este processo relacionou-se à apropriação das amenidades locais, em especial aquela decorrente da proximidade com a praia, tendo encontrado apoio da legislação municipal.

Em relação à ocupação da área continental da cidade, desde o início houve forte relação entre as atividades industriais de grande porte e a produção do espaço urbano, fato que influenciou mudanças espaciais ocorridas na região. Entretanto, essa relação entre a industrialização e a urbanização envolveu tanto a iniciativa privada quanto o poder público – este último através de obras de infraestrutura e iniciativas ligadas à habitação – no processo de urbanização da região, gerando diferenciação dentro desse território e beneficiando a porção referente à Camburi, a leste.

Na discussão a respeito das relações entre a construção imobiliária e a terra urbana no processo de produção do espaço, procurou-se compreender o ambiente urbano a partir da ideia de que as especificidades da formação das cidades estão estreitamente ligadas às novas

formas criadas pelo capital para se reproduzir. Assim, a construção civil imobiliária torna-se determinante no processo de produção da cidade capitalista, uma vez que para essa atividade proporcionar ganhos, a cidade precisa ser construída para, depois, ser apropriada.

A década de 1970 constituiu-se em um período de expansão para o setor da construção civil em Vitória. A partir dessa década, a ação conjunta do poder público municipal e da iniciativa privada passou a ser fundamental no desenvolvimento urbano da Capital, uma vez que o sistema de incorporação imobiliária acelerou o processo de construção de edifícios como importante estratégia para a multiplicação do solo.

Como resultado desse processo, o Centro da Cidade começou a perder sua importância em detrimento do surgimento de novas áreas mais valorizadas e estruturadas na Capital, as quais passaram a assumir determinadas funções urbanas anteriormente relacionadas somente à Área Central. Ocorreu, de fato, uma mudança de interesse por parte dos promotores da urbanização da cidade, aliada também a fatores de ordem social e econômica – abandono por parte da elite e desvalorização imobiliária – que contribuíram para uma nova realidade na área referente ao Centro de Vitória.

Na década de 1990 esse processo de descentralização das funções urbanas atingiu um estágio ainda mais avançado, com o aumento da verticalização. As zonas leste e nordeste da cidade cresceram mais, sendo que a região do bairro Praia do Canto foi uma das áreas que mais se desenvolveu em relação ao comércio varejista e ao setor de serviços da Capital.

As atividades institucionais, por sua vez, deixaram gradativamente o Centro da Cidade e concentraram-se, principalmente, nos bairros Bento Ferreira e Enseada do Suá. Esses bairros passaram a ser áreas importantes no dinamismo da cidade, surgindo como novas opções para abrigar parte significativa das funções político-administrativas das três esferas governamentais que acompanharam o processo de descentralização das funções urbanas. O bairro Bento Ferreira passou a abrigar órgãos da esfera pública municipal e também alguns pertencentes ao nível do poder público estadual. O bairro Enseada do Suá, por sua vez, absorveu instituições públicas estaduais e federais.

O Centro de Vitória começou, a partir do início da década de 1980, a dar sinais de saturação dos seus espaços e deterioração dos seus equipamentos urbanos devido à sobrecarga de crescimento ocorrida nas décadas anteriores, que criou uma série de problemas urbanos e resultou na perda de amenidades desta área. Na década seguinte, houve a intensificação dessa

tendência em todos os aspectos da dinâmica urbana, afetando inclusive questões de âmbito cultural, tradicionalmente expressivas no Centro da Cidade.

No decorrer da década de 1990, o mercado imobiliário intensificou a busca por novas possibilidades de valorização na direção norte da ilha de Vitória. Para que a produção do espaço urbano tivesse continuidade, foi necessário adquirir novas parcelas da cidade e construir mais edificações, num processo constante de apropriação e transformação do espaço. Esse movimento de expansão, muitas vezes criador de novas centralidades, materializou-se em áreas da cidade expandida que atraíram pessoas, investimentos e que passaram a concentrar uma quantidade importante de serviços especializados ou diversificados.

Ampliando-se a questão para a escala do espaço metropolitano, nos últimos anos as transformações relacionadas ao Centro de Vitória acentuaram a fragmentação da centralidade da Capital, principalmente com o surgimento de *shopping centers* e condomínios fechados na cidade e em várias partes da área metropolitana, os quais passaram a caracterizar espaços de consumo, lazer e sociabilidade que contribuem, até os dias atuais, para a segregação espacial e para novas formas de uso do espaço na Grande Vitória. Assim, entendemos que o setor imobiliário vem servindo de suporte para a reprodução e expansão dos variados segmentos do setor terciário da economia, configurando a descentralização das funções urbanas em Vitória.

Este processo espacial vem resultando em transformações na dinâmica do Centro de Vitória, cujas funções terciárias são suscetíveis a um processo de redefinição. Embora sem a intenção de estabelecer um quadro amplo e conclusivo sobre a dinâmica urbana da área em estudo, destacamos em trabalho de campo alguns aspectos relacionados ao comércio varejista, à atividade financeira e à prestação de serviços urbanos, de forma a investigar a realidade atual de funções urbanas no Centro da Cidade.

Com base nos elementos do trabalho de campo, este estudo estabelece um quadro que indica um processo atual de popularização das funções ou de seus aspectos relacionados no núcleo central de Vitória. Essa tendência é perceptível em relação ao setor comercial, manifestando-se também em relação às atividades de prestação de serviços e em parte do setor financeiro. A tais constatações junta-se o deslocamento dos serviços públicos estaduais, federais e municipais que migraram para outras áreas da cidade. Por fim, a comprovação de que a atividade de construção civil não vem crescendo neste local evidencia a ausência de investimentos substanciais na renovação urbana dessa área.

Diante do exposto, estabelecemos algumas conclusões que visam responder aos principais questionamentos deste estudo, especialmente no que tange ao processo de redefinição das funções do Centro de Vitória.

Entendemos que a dinâmica cafeeira do Espírito Santo até a segunda metade do século XX definiu o Centro de Vitória enquanto Área Central da cidade, unindo o território estadual a partir das relações comerciais desse espaço central com seu interior produtivo. O contexto exportador de Vitória dava sentido à existência da cidade através da comercialização do café, sendo responsável não só pela estrutura urbana, mas principalmente por toda a dinâmica que girava em torno da comercialização desse produto, que era escoado pelo Porto de Vitória.

O processo de redefinição do Centro de Vitória se iniciou através do crescimento da cidade por influência da atividade industrial, que oportunizou o desenvolvimento imobiliário e a própria construção da cidade. Assim, a urbanização de novas áreas foi se consolidando e permitindo, então, a mudança da centralidade na Capital Vitória, cujo polo de informações e decisões foi deslocando-se para novos espaços na direção leste e nordeste da Capital, notadamente aqueles que compreendiam a região do Novo Arrabalde, acompanhando o movimento das elites. Enquanto isso, o Centro da Cidade foi se popularizando por meio de segmentos das atividades financeiras, comercial e de serviços com perfis voltados para atender a demanda das classes populares que passavam a morar em muitas áreas do Centro. Partindo dessa premissa, tais transformações confirmam que a atividade baseada na comercialização do café “criou” o Centro de Vitória, enquanto a atividade industrial, por sua vez, foi responsável pela redefinição de determinadas funções urbanas dessa área.

A partir desses argumentos, entendemos que vem ocorrendo um processo de *periferização* do Centro de Vitória, principalmente no que tange às suas funções urbanas. Assim, o já mencionado panorama referente à segunda metade do século XX, no qual o núcleo central possuía as principais características representativas da Área Central, enquanto espaço mais desenvolvido e dinâmico da cidade, vem sofrendo alterações no que tange ao seu significado. Atualmente, este estudo aponta para um quadro em que a antiga periferia se transforma no “novo centro”, enquanto o antigo centro, por sua vez, transforma-se na “nova periferia”.

No entanto, torna-se necessário esclarecer que o termo “periferização” utilizado neste trabalho não tem o intuito de classificar o Centro de Vitória como uma “periferia” no sentido literal desta palavra, isto é, indicando “a área ao redor”, muito menos passar a ideia comum de

espaço desestruturado, onde imperam apenas problemas de ordem social e econômica. O termo periferização, neste estudo, refere-se principalmente à popularização das funções urbanas do Centro, uma vez que este processo apenas em parte pode ser apreendido na estrutura urbana desta área como, por exemplo, através da deterioração de determinadas edificações.

A ideia normalmente difundida a respeito da “decadência” do Centro de Vitória também não encontra respaldo na investigação relativa a este estudo. Em nosso entendimento, o que ocorre, de fato, é um processo de reorganização socioespacial a partir de uma realidade que resulta de alterações que o capitalismo constantemente impõe aos espaços urbanos. Acreditamos que a decadência implicaria em um processo de deterioração bem mais profundo tanto do espaço quanto da dinâmica urbana que nele se realiza. Isso não se confirma no Centro de Vitória, uma vez que sua dinâmica atual continua a interferir nos rumos da cidade.

Em relação à parte desta pesquisa que abrange exclusivamente o estudo sobre a redefinição funcional do núcleo central da cidade, não se pretendeu uma investigação profunda deste espaço considerando todas as suas funções urbanas. Na realidade, trata-se justamente de destacar algumas novas tendências ou mudanças na área e, a partir delas, estabelecer conclusões sobre a dinâmica atual do Centro de Vitória.

Nessa perspectiva, o presente trabalho harmoniza-se com a ideia de futuras pesquisas – preferencialmente com diferentes abordagens – que possam evidenciar de forma mais abrangente o cotidiano do Centro de Vitória, cujos espaços revelam transformações constantes em um universo de funções urbanas bem mais amplo e complexo.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

O Porto não se integra ao desenvolvimento da cidade. **A Gazeta**, Vitória, 22 out. 1989.

ALMEIDA, Renata Hermann de. **Centro de Vitória – pela apropriação dos espaços**. Monografia de graduação. Vitória, Departamento de Arquitetura e urbanismo (UFES), 1986.

ARAÚJO FILHO, José Ribeiro de. **O Porto de Vitória**. São Paulo: IGEOG/USP, 1974.

BITTENCOURT, Gabriel Augusto de Mello. **Esforço industrial na República do Café – o caso do Espírito Santo 1889/1930**. Vitória: Ed. FCAA/UFES, 1982.

_____, **A formação econômica do Espírito Santo: o roteiro da industrialização do engenho às grandes indústrias (1535-1980)**. Rio de Janeiro: Cátedra, 1987.

CALIXTE, Marien. **Florentino Avidos – um homem à frente de seu tempo**. Vitória: Ed. Cidade Alta, 1999.

CAMPOS JÚNIOR, Carlos Teixeira de. **A construção da cidade – formas de produção imobiliária em Vitória**. Vitória: Flor & Cultura, 2002.

_____, **O Novo Arrabalde**. Vitória: PMV/Secretaria Municipal de Cultura e Turismo, 1996.

_____, **O Capitalismo se apropria do espaço: a construção civil em Vitória (ES)**. Tese de doutorado. São Paulo, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo (USP), 1993.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. **A cidade**. 8ª. Ed. São Paulo: Contexto, 2009.

CAROL, A. **Projeto Vitória do Futuro**. Prefeitura Municipal de Vitória, 1996.

CORRÊA, Roberto Lobato. **Trajetórias Geográficas**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2001.

_____, **O espaço urbano**. Rio de Janeiro: Ática, 1989.

CURBANI, Sáira Glazar. **Cidade Alta: uma viagem no tempo**. Monografia de graduação. Vitória, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo (UFES), 2000.

DANIEL, Sandra. **Jucutuquara**. Vitória, Secretaria Municipal de Cultura, 1999.

ESPÍRITO SANTO. AVIDOS, Florentino. **Mensagem do Presidente do Estado do Espírito Santo**. Vitória, 1927.

ESPÍRITO SANTO. NEVES. Jones do Santos. **Relatório Geral do Quatriênio (1951-1955)**. Vitória, 1956.

FRÚGOLI JÚNIOR, Heitor. **Centralidade em São Paulo: trajetórias, conflitos e negociações na metrópole**. São Paulo: Cortez: EDUSP, 2000.

GOMES, Eduardo Rodrigues. **A Geografia da verticalização litorânea em Vitória: o bairro Praia do Canto**. Vitória, GSA/PMV, 2009.

HARVEY, David. **O trabalho, o capital e o conflito de classes em torno do ambiente construído nas sociedades capitalistas avançadas**. Tradução Flávio Villaça. In Revista Espaço & Debates-Temas Urbanos e Regionais, nº 6, São Paulo: Cortez, 1982, p. 06-35.

INSTITUTO JONES DOS SANTOS NEVES. **Plano Diretor de Transporte Urbano da Grande Vitória – Relatório Síntese**. Vitória: 1985.

LEFEBVRE, Henri. **Espace et Politique**. 2ª. Ed. Paris: Editions Anthropos, 1968.

LIMA JÚNIOR, Carlos Benevides. SOARES, Suely Carvalho. BONICENHA, Wallace. **Baía de Vitória: aspectos históricos e culturais**. Vitória, FCAA, 1994.

LISBOA, Alfredo. **Portos do Brasil**. Ministério da Agricultura, Viação e Obras Públicas. Rio de Janeiro: Ed. O Norte, 1922.

MACEDO, Silvio Soares. **São Paulo, paisagem e habitação verticalizada – os espaços livres como elementos do desenho urbano**. Tese de Doutorado, FAUUSP, 1987.

MARINATO, Cristina Fiorin. **Aterros em Vitória: uma história para ser lembrada**. Monografia, Universidade Federal do Espírito Santo, 2004.

MATTEDI, José Carlos. **Praia do Suá**. Vitória, Secretaria Municipal de Cultura, 2002.

MENDONÇA, Eneida Maria Souza. **(Trans)formação planejada de territórios urbanos em Vitória (ES): o bairro Camburi**. Dissertação de mestrado. São Paulo, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo (USP), 1995.

_____, **Transferência de interesse no percurso da verticalização de construções em Vitória (ES)**. Tese de doutorado. São Paulo, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo (USP), 2001.

_____, **O traçado de novos bairros em Vitória: repercussões do projeto de um Novo Arrabalde**. In: LEME, M. C. S. (org) **O Urbanismo no Brasil 1895-1965**. São Paulo: Studio Nobel, 1999.

_____, [et al.]. **Cidade prospectiva: o projeto de Saturnino de Brito para Vitória**. Vitória, EDUFES; São Paulo, Annablume, 2009.

MONTEIRO, Peter Ribon. **Vitória: cidade e presépio; os vazios visíveis da capital capixaba**. São Paulo: Annablume: Fapesp; Vitória: Facitec, 2008.

MORAES, Cícero. **Geografia do Espírito Santo**. Vitória: Fundação Cultural do Espírito Santo, 1974.

_____, **Como nasceram as cidades no Espírito Santo**. Vitória, 1954.

PEREIRA, Paulo César Xavier. **Espaço, técnica e construção**. Dissertação de mestrado. São Paulo, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo (USP), 1984.

RAMIRES, Júlio Cesar de Lima. **A verticalização do espaço urbano de Uberlândia: uma análise da produção e consumo da habitação**. São Paulo: Tese de Doutorado em Geografia, Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas/USP, 1998.

REIS, Luis Carlos Tosta dos. **Descentralização e desdobramento do núcleo central de negócios na cidade capitalista**: estudo comparativo entre Campo Grande e Praia do Canto na Grande Vitória-ES. Rio de Janeiro: UFRJ/PPGG, 2007.

ROCHA, Haroldo Correa. MORANDI, Ângela Maria. **Cafeicultura e grande indústria: a transição no Espírito Santo 1955-1985**. Vitória: Fundação Ceciliano Abel de Almeida, 1991.

SANTOS, Carlos Nelson Ferreira dos. **O uso do solo e o município**. Rio de Janeiro: IBAM, 1990.

SANTOS, Milton. **Por uma economia política da cidade: o caso de São Paulo**. São Paulo, Hucitec, 2009.

SPOSITO, Maria da Encarnação Beltrão. **O chão arranha o céu: a lógica da (re)produção monopolista da cidade**. São Paulo, Tese (Doutorado em Geografia Humana), Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, 1991.

SILVA, Marta Zorzal e. **A Vale do Rio Doce na estratégia do desenvolvimento brasileiro**. Vitória: EDUFES, 2004.

SIQUEIRA, Maria da Penha Smarzarro. **O desenvolvimento do Porto de Vitória 1870-1940**. 2ª. Ed. Vitória: CODESA, 1995.

_____, **O Porto de Vitória – Expansão e modernização 1950-1993**. Vitória: CODESA, 1994.

SOARES, Beatriz Ribeiro. RAMIRES, Júlio Cesar de Lima. **O arranha-céu e a modernização da paisagem urbana em Uberlândia**. Uberlândia: história em Perspectiva, 12/13: 29-57, 1995.

SOUZA, Maria Adélia Aparecida de. **A identidade da metrópole**. São Paulo: HUCITEC/EDUSP, 1994.

VASCONCELLOS, João Gualberto Moreira. **Vitória – trajetórias de uma cidade**. Vitória: IAGES, 1993.